



COMUNE DI LIVORNO



invest in tuscany



Investire a Livorno

Opportunità e prospettive
di sviluppo economico
per il futuro del territorio

build.comune.livorno.it

GREEN ECONOMY *ambiente* ENERGIA chimica

ECONOMIA DEL MARE *logistica portualità* NAUTICA tecnologie del mare

MANIFATTURIERO *meccanica* AUTOMOTIVE aerospaziale *scienze della vita* IMPIANTISTICA manutenzioni

ICT - HIGH TECH *robotica engineering*



Le ali alle tue idee

Operazione finanziata nel quadro del PORCREO FESR 2007-2013



COMUNE DI LIVORNO



invest in tuscanly

Le potenzialità localizzative

La ricognizione delle potenzialità localizzative nell'area livornese ha un duplice obiettivo:

- individuare le aree già pronte che si prestano ad essere promosse nel breve termine (**pacchetti localizzativi**);
- censire ulteriori aree "disponibili" a medio termine, avviando una prima valutazione su quali opportunità localizzative potrebbero essere al centro del futuro interesse degli investitori.

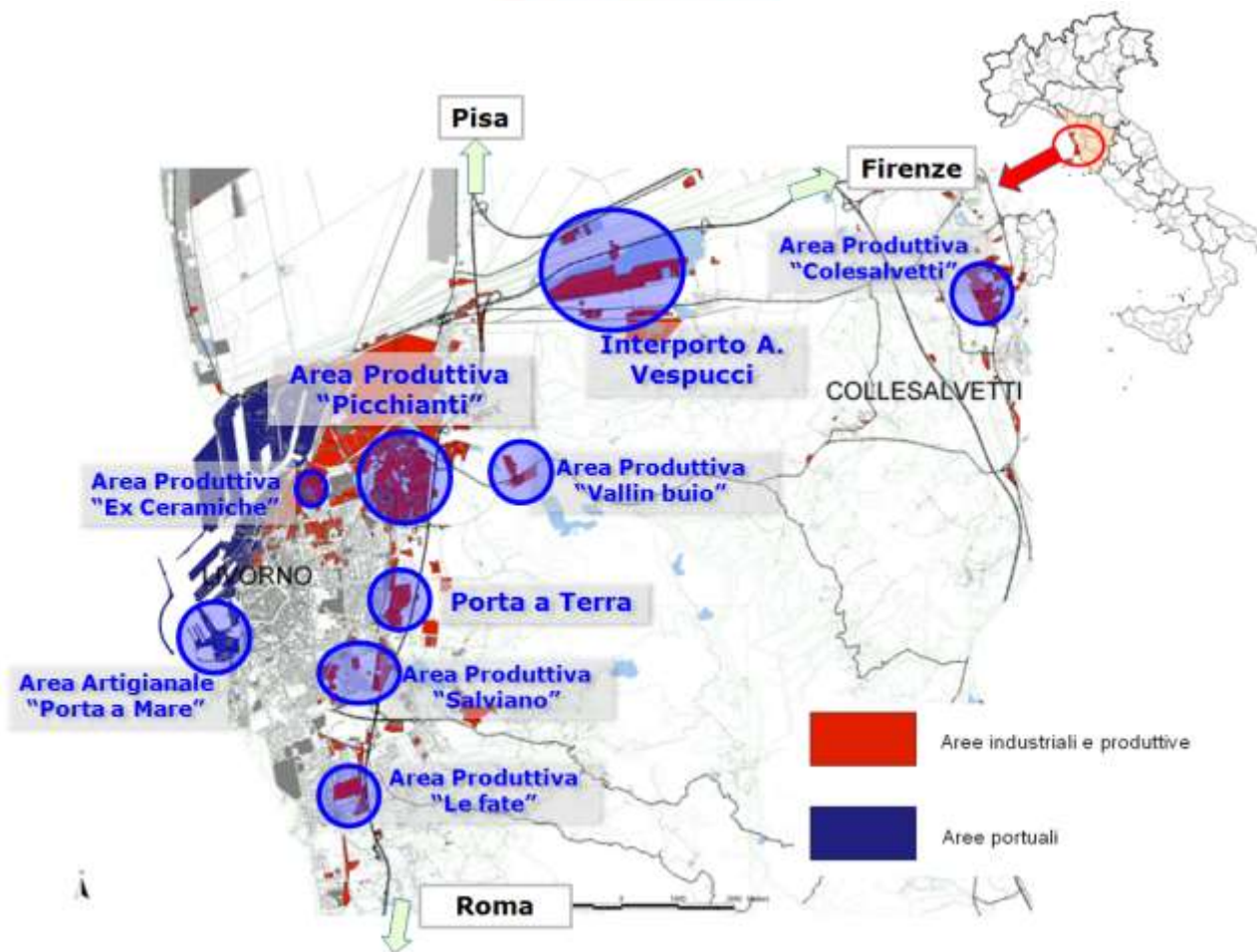


COMUNE DI LIVORNO



invest in tuscany

Investire a Livorno



Le ali alle tue idee

Operazione finanziata nel quadro del PORCREO FESR 2007-2013



COMUNE DI LIVORNO



invest in tuscanyc

Principali aree attrezzate ed industriali

- Area produttiva Picchianti
- Interporto (cfr. pacchetto localizzativo)
- Pianura di Guasticce e Collesalvetti
- Area ex Giolfo e Calcagno (cfr. pacchetto localizzativo)
- Area Stagno
- Vallin Buio
- Area di Salviano
- ex-Delphi

Location per terziario, direzionale e manifatturiero leggero

- Porta a Mare (cfr. pacchetto localizzativo)
- Porta a terra
- ex Odeon - Centro Foyer (cfr. pacchetto localizzativo)
- Grotta delle Fate (cfr. pacchetto localizzativo)
- Ex Vetreria Borma
- Area ex Pirelli
- Cisternino di città e di campagna



Le ali alle tue idee

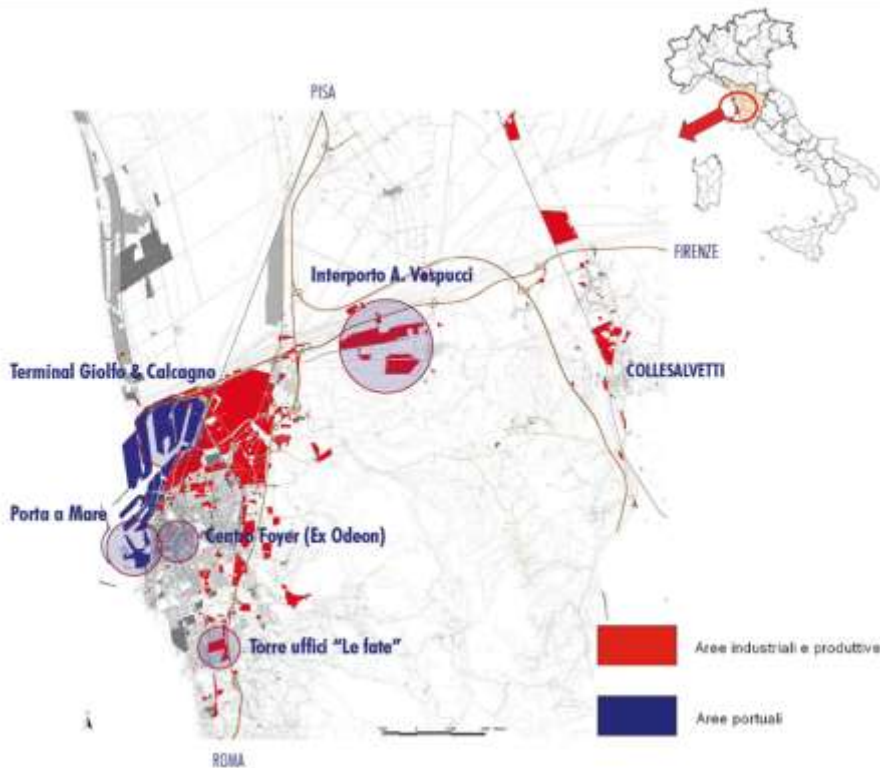


COMUNE DI LIVORNO



invest in tuscanly

Investire a Livorno



I Pacchetti localizzativi predisposti

- Interporto Toscano A. Vespucci
- Porta a Mare
- ex Odeon - Centro Foyer
- Grotta delle Fate
- Area portuale ex Giolfo e Calcagno



Le ali alle tue idee

Operazione finanziata nel quadro del PORCREO FESR 2007-2013



COMUNE DI LIVORNO



invest in tuscanly

Investire a Livorno

I NUMERI DELL'INTERPORTO A.VESPUCCI

Superficie	2.800.000 mq
Magazzini	324.500 mq
Piazzali	696.000 mq
Terminal ferroviario	126.000 mq
Servizi generali	142.000 mq
Strade interne	15.000 mq
Aree verdi di riequilibrio	736.800 mq
Aree verdi di compensazione	285.000 mq



Interporto Toscano A. Vespucci

La collocazione geografica, le caratteristiche e la qualità dell'infrastrutturazione, la presenza e lo sviluppo di servizi specializzati, l'insediamento di aziende leader del settore sono tutti fattori che rendono l'Interporto Vespucci un'area di interesse europeo per la logistica d'avanguardia.



Le ali alle tue idee

Operazione finanziata nel quadro del PORCREO FESR 2007-2013



COMUNE DI LIVORNO



invest in tuscanly

La tipologia di investimento

Per tradizione e presenza d'impreses, la **logistica è da considerarsi la naturale vocazione dell'Interporto**; ma la polifunzionalità dell'area e la variante urbanistica hanno reso possibile sull'area **tutte le destinazioni d'uso** (es. manifatturiero e commerciale). Sono possibili investimenti di piccola, media e grande dimensione e l'acquisizione di terreni, piazzali e magazzini, in proprietà, in affitto o in uso.

I vantaggi chiave

- **Collegamento diretto** con linee di trasporto nazionali e internazionali;
- Vicinanza e **Collegamento al Porto**;
- **Costi** di insediamento competitivi (esonero da tutti gli oneri di urbanizzazione);
- **Lotti ben equipaggiati** (piazzali e parcheggi per soste oltre a quelli privati, fibre ottiche, cabine elettriche per ciascun lotto, acquedotto industriale, video sorveglianza, sistema antincendio);
- **semplificazione amministrativa** per le pratiche di avvio lavori che con la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA);
- totale **flessibilità nella dimensione** e destinazione d'uso dei lotti.



Le ali alle tue idee



COMUNE DI LIVORNO



invest in tuscanly

Investire a Livorno

Zona	Tipologia di locali	Quantità di locali	Metratura complessiva
Palazzo Orlando	Uffici direzionale	17	5.276 mq
Piazza Mazzini	Punti vendita	38	4.707 mq
	Medie superfici	2	2.485 mq
Officine Storiche	Punti vendita	20	2.691 mq
	Medie Superfici	5	6.909 mq
	Terziario	1	1.466 mq



Porta a Mare

Il complesso Porta a Mare è un'opera di riqualificazione del porto antico di Livorno: si compone di 5 ambiti- Piazza Mazzini, Officine Storiche, Molo Mediceo, Arsenale e Area LIPS- ed ospiterà spazi commerciali, uffici, residenze, servizi ricettivi, spazi per l'intrattenimento e il tempo libero, parcheggi sotterranei. Porta a Mare sarà il biglietto da visita per chi arriverà dal mare e chi, abitando in città, vede nel mare come luogo di svago, intrattenimento, opportunità di lavoro o di investimento.



Le ali alle tue idee

Operazione finanziata nel quadro del PORCREO FESR 2007-2013



COMUNE DI LIVORNO



invest in tuscanly

La tipologia di investimento

La vocazione marittima dell'area ne fa un naturale **polo del diportismo e delle attività commerciali specializzate** su merci e servizi per turismo nautico e balneare.

La presenza di abitazioni, di un'area pedonale, di spazi verdi e strutture per l'intrattenimento sono asset per lo sviluppo di attività commerciali di vario tipo, di **servizi del terziario e/o dell'artigianato di servizio e di strutture turistico-ricettive**.

I vantaggi chiave

- **Comprensori di nuova costruzione o interamente ristrutturati** e completamente urbanizzati.
- **Posizione strategica**, vicina al centro della città ma in un'area verde che si affaccia sul mare, Porta a Mare è facilmente raggiungibile sia a piedi che in auto e costituisce il naturale proseguimento della città di Livorno verso il mare.
- **Polifunzionalità dell'area e variabilità**, per metratura e destinazione, degli spazi disponibili.
- **Potenziale domanda di merci e servizi specializzati** nell'ambito del turismo da diporto.



Le ali alle tue idee



COMUNE DI LIVORNO



invest in tuscanly

Investire a Livorno

Piano interrato	490 mq
Piano terra	620 mq
Primo piano	620 mq
Secondo piano	250 mq
Terrazza*	360 mq
Totale	2.340 mq



Centro Foyer

Il centro polifunzionale Foyer è il risultato di un'opera di riqualificazione della parte anteriore del vecchio cinema Odeon, il prestigioso edificio in stile futurista realizzato da Virgilio Marchini. Il nome Foyer è un richiamo agli spazi adiacenti alle sale di proiezione, dove gli spettatori si incontravano e socializzavano; l'opera di riqualificazione ha cercato di salvaguardare il pregio e l'identità della facciata e degli interni dell'Odeon.

Il Centro Foyer si propone come un luogo di incontro destinato al commercio e ai servizi; si sviluppa su 4 livelli, è servito da un ampio parcheggio e sorge a pochi passi dal centro cittadino.



Le ali alle tue idee

Operazione finanziata nel quadro del PORCREO FESR 2007-2013



COMUNE DI LIVORNO



invest in tuscanY

La tipologia di investimento

Il Centro Foyer offre la possibilità di trovare soluzioni operative flessibili e adattabili alle diverse esigenze.

All'interno del centro sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- **attività commerciali;**
- attività del **terziario;**
- attività **turistico-ricettive.**

È possibile sia l'acquisto che l'allocazione degli spazi disponibili.

I vantaggi chiave

- **Prestigio e rilevanza storico-artistica** dell'edificio;
- **Posizione strategica**, in pieno centro città, vicina alle principali arterie di comunicazione che servono Livorno;
- **Coerenza** tra le attività previste nel Centro Foyer e **l'ambito urbano circostante;**
- **Parcheggio** multilivello di 585 posti, di cui 400 pubblici;
- Apposito **percorso per il flusso e deflusso delle auto;**
- **Flessibilità** degli spazi disponibili e **dotazione di servizi** di ultima generazione in una struttura completamente rinnovata



Le ali alle tue idee



COMUNE DI LIVORNO



invest in tuscanly

- Superficie totale: 2.700 mq
- Dimensione uffici: utilizzo unitario della struttura o locali frazionabili (misure locali variabili da 260 a 600 mq);
- Terrazza 5° piano: 300 mq
- Giardino pensile 1° piano: 780 mq
- Sale convegni: 2- accorpabili (250 posti complessivi)
- Parcheggio: 200 posti auto



Torre Uffici Le Fate

Il centro polifunzionale “Le Fate” è stato completato nel 2007, sorge nella zona Sud del Comune di Livorno ed ospita laboratori, negozi, bar, spazi ricreativi e strutture commerciali al dettaglio.

L’edificio a più piani denominato “Torre Uffici Le Fate” ospita attualmente la sede dell’ASCOM Livorno.

Nella zona sono presenti sia insediamenti produttivi che spazi commerciali. Poco lontano si trova il quartiere residenziale Collinaia; in futuro nell’area verrà costruito il Nuovo Ospedale Generale di Livorno.



COMUNE DI LIVORNO



invest in tuscanY

La tipologia di investimento

La “Torre delle Fate” si presta ad ospitare **attività del terziario**, in particolare **uffici**.

Attualmente la “Torre” ospita la sede dell’ASCOM Livorno, che è anche titolare dell’immobile. La proprietà è disposta a cedere la “Torre” ad un investitore che sia interessato a rilevare l’immobile lasciando però gli spazi in locazione alla stessa ASCOM, che manterrebbe la propria sede nella Torre. Non è esclusa comunque l’opportunità di vendita del palazzo libero da persone o cose.

I vantaggi chiave

- **Posizione vantaggiosa** con accesso agevole sia da nord che da sud e ampia dotazione di parcheggi (200 posti auto);
- **Contesto** con ampi spazi verdi e vista mare;
- **Struttura di nuova costruzione e rifiniture di pregio**;
- **Flessibilità nella distribuzione degli spazi** da destinare ad uso ufficio;
- **Polifunzionalità dell’area e variabilità**, per metratura e destinazione, degli spazi disponibili.





COMUNE DI LIVORNO



invest in tuscanyc

Golfo & Calcagno SpA in Liquidazione

- Superficie lotto: 27.696 mq
- Superficie coperta: 16.461 mq
- Superficie lorda pavimentata: 17.842 mq
- Destinazioni accessorie: 2.425 mq
- Superficie permeabile: 371 mq
- Superficie a parcheggio: 700 mq

Il porto di Livorno è una struttura polivalente, integrata nel sistema portuale nazionale ed europeo. Ospita operatori specializzati in attività industriali e di servizi, e aziende che rappresentano leader mondiali del proprio settore di attività.

Il sito industriale della Golfo & Calcagno Spa è localizzato all'imbocco del Canale Industriale, di fronte alla Darsena Ugione. L'area su cui sorge il complesso industriale è di proprietà della Società e dispone di un accesso diretto sul Canale Industriale attraverso una banchina in concessione demaniale.



Investire a Livorno



Le ali alle tue idee

Operazione finanziata nel quadro del PORCREO FESR 2007-2013



COMUNE DI LIVORNO



invest in tuscanly

La tipologia di investimento

La storica vocazione produttiva della Giolfo e Calcagno SpA e la dotazione strumentale e tecnologica che fanno parte dell'offerta rispondono alle esigenze degli **operatori nel settore ittico e della catena del freddo**. Le dimensioni del lotto, la disponibilità di spazi coperti e aree pavimentate o piazzali e l'accesso diretto al Canale Industriale garantiscono comunque la possibilità di **riconvertire il sito ad altre attività produttive**, coerenti con le attività tipiche del Porto.

I vantaggi chiave

- **Posizionamento vantaggioso**, all'interno del porto di Livorno;
- Ottimi **collegamenti con linee di comunicazione** su strada e su rotaia;
- Accesso al Canale Industriale attraverso una **banchina portuale in concessione demaniale**;
- **Dotazione di tecnologie** specializzate per la catena produttiva del freddo (lavorazione, stoccaggio, conservazione e logistica);
- 7.000 mq di **celle frigorifere**.



Le ali alle tue idee