



Prima pietra

LIVORNO PORTA A MARE,



UNA NUOVA CITTÀ SULL'ACQUA

Avviati nel 2011 con un'ipotesi di conclusione nel 2016, i lavori stanno riconsegnando alla città toscana l'area industriale dismessa vicino al porto vecchio, dove saranno realizzati negozi, ristoranti, centro benessere, aree relax, alberghi e residenze. Promotore: Porta Medicea, costituita da Igd Siiq e da Cmb

Il progetto è di quelli che cambiano volto a un'intera città. Un cambiamento che non stravolge il rapporto con l'ambiente limitrofo, come spesso capita per le opere immobiliari di grandi dimensioni, ma al contrario che mira a restituire agli abitanti una lingua di terra divenuta archeologia industriale. Parliamo dell'iniziativa real estate **Livorno Porta a Mare**, promossa dalla società **Porta Medicea**, costituita dai colossi **Igd Siiq e Cmb**.

I lavori sono incominciati nel 2011, con una previsione di fine cantiere nel 2016, ma per la parte commerciale la virtuale posa della prima pietra avverrà entro pochi mesi. «Ora stiamo lavorando sulla parte residenziale – ci aveva raccontato in occasione della scorsa edizione del Mopic **Claudio Albertini**, amministratore delegato di Igd Siiq –, mentre a metà 2013 lavoreremo sulle Officine Storiche, che ospiteranno una grossa galleria. Livorno Porta a Mare è il nostro progetto centrale, con 70mila mq di gla di cui oltre 20mila di gla retail e un investimento di 200 milioni di euro. Il suo scopo è integrare la città

con il waterfront, realizzando nell'area industriale dismessa delle residenze, ristorazione, negozi e il collegamento con il porto turistico».

Entrando nello specifico, quello su Livorno è un progetto di riqualificazione di una vasta area industriale, pari a 120.000 mq, collocata nei pressi del porto vecchio. La soluzione adottata è quella di un polo multifunzionale, che si svilupperà secondo un concept innovativo: il waterfront risulterà collegato al centro della città, integrandosi nel tessuto urbano e costituendone un elemento di valorizzazione. In pratica sarà un nuovo quartiere urbano composto di cinque sub ambiti che andranno incontro alle diverse esigenze degli utenti. Piazza Mazzini e le Officine Storiche saranno dedicate allo sviluppo di residenze, uffici, attività commerciali, di servizio e di eccellenze locali, mentre il Molo Mediceo e l'Arsenale ospiteranno strutture turistiche e alberghiere. L'area Lips sarà invece dedicata a proposte di svago e tempo libero, oltre che a residenze e a infrastrutture turistiche. Tra queste si annovera il nuovo porto

INDICE DI INNOVAZIONE	7,62
Architetto, Alessandro Stroligo <i>Associate Director di Chapman Taylor</i>	7,5
Urbanista, Tiziana Bardi <i>titolare StudioBardi/Cad38</i>	7,5
Sociologo, Gianmarco Navarini, <i>professore di Sociologia della Cultura, Università di Milano Bicocca</i>	7,5
Redazione r&f (Andrea Penazzi)	8

turistico, dotato di 700 posti barca oltre alle relative infrastrutture, che rappresenterà nelle intenzioni dello sviluppatore il volano per le attività commerciali in corso di realizzazione. Alberghi, locali, ristoranti, pub ma anche vie di negozi, un centro benessere e altro ancora completano il novero delle soluzioni. L'apertura di questa nuova area urbana

avverrà a blocchi: il Lotto Piazza Mazzini nel dicembre 2013, il Lotto Officine Storiche nel secondo semestre 2015 e infine i Lotti Molo Mediceo, Arsenale e Lips entro il secondo semestre 2016.

Offerta commerciale, al via le Officine del retail
Piazza Mazzini e le Officine Storiche



Il progetto in pillole

APERTURA PREVISTA	LOTTO PIAZZA MAZZINI DICEMBRE 2013 LOTTO OFFICINE STORICHE SECONDO SEMESTRE 2015 LOTTO MOLO MEDICEO, ARSENALE, LIPS SECONDO SEMESTRE 2016
INIZIO DEI LAVORI	GENNAIO 2011
INVESTIMENTO	200 MILIONI DI EURO
PROMOTORE	PORTA MEDICEA SRL, SOCIETÀ DEL GRUPPO IGD
COMMERCIALIZZAZIONE	IGD SIIQ SPA – DESTINAZIONE COMMERCIALE PORTA MEDICEA SRL – VENDITA RESIDENZIALE E DIREZIONALE
PROGETTAZIONE	ARCH. ISOLA, STUDIO ARCH. COBOLLI GIGLI E MONICO; ARCH. LUCCHETTA (RETAILDESIGN SRL)
LOCALITÀ	LIVORNO, PORTO MEDICEO
INDIRIZZO	VIA G. D'ALELIO, N. 2
LOCALIZZAZIONE	URBANA
TIPOLOGIA	COMPLESSO POLIFUNZIONALE/WATER FRONT
GLA TOTALE	70MILA MQ
GLA COMMERCIALE	20.500 MQ
PARCHEGGI	2.000
LIVELLI COMMERCIALI	1
MEDIE SUPERFICI	7, (9.887 MQ COMPLESSIVI DI GLA)
INTRATTENIMENTO	CENTRO FITNESS E BENESSERE DI 3.340 MQ
UNITÀ RISTORAZIONE/GLA	1.100 MQ
TOTALE UNITÀ	CIRCA 70 OLTRE RISTORAZIONI E SERVIZI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Variabili socio-demografiche	Comune LIVORNO	Provincia LIVORNO	Regione TOSCANA	Italia
Abitanti (n.)	161.131	342.955	3.749.813	60.626.442
Famiglie (n.)	71.608	154.800	1.617.973	25.175.793
Componenti medi della famiglia (n)	2,25	2,22	2,32	2,41
Femmine (%)	52,3	52,0	51,9	51,5
Maschi (%)	47,7	48,0	48,1	48,5
Stranieri (%)	5,4	6,3	9,0	7,0
Meno di 25 anni (%)	20,1	19,6	20,5	23,8
Più di 64 anni (%)	23,7	23,9	22,8	19,7
Età media (anni)	45,4	45,7	44,9	42,5
Forze lavoro (%)	41,7	41,7	44,6	41,6
Non forze lavoro (%)	58,3	58,3	55,4	58,4
Tasso disoccupazione	7,5	6,9	6,1	8,4
Auto per abitante (n.)	0,538	0,566	0,616	0,588
Auto > 2000cc per abitante (n.)	0,036	0,038	0,045	0,042
Numero Indice Reddito (NIR)	107	104	109	100
Numero Indice Consumo (NIC)	112	110	107	100

fonte: Sironi Inova, www.sironi-inova.it

saranno dedicate allo sviluppo di residenze, uffici e attività commerciali, integrate nella città e con alta vocazione al servizio, alla nautica e alle eccellenze del territorio. I negozi, posti al piano terra e caratterizzati dai bastioni nel tipico stile delle fortezze medicee, saranno ospitati in parte nelle antiche officine in parte al piano terra del sub ambito Mazzini, con affaccio sul canale e su piazza Mazzini. Nel contesto di piazza Mazzini sorgeranno 45 punti vendita, per complessivi 5.180 mq di gla, e due medie superfici, per un totale di 2.050 mq, di cui una dedicata ad alimentare. Nell'ambito delle Officine Storiche ci saranno invece 25 punti vendita, su 2.095 mq di gla, e cinque medie superfici, che complessivamente si estenderanno su una gla 7.485 metri quadrati. A queste si aggiungerà un'ampia location, di oltre 3.300 mq, dove verrà realizzato un centro fitness e benessere. Grande importanza avrà inoltre la ristorazione, che troverà spazio su una gla di 1.100 mq, di cui 300 in piazza Mazzini e circa 800 nelle Officine Storiche, in entrambi i casi con affaccio sul mare. L'offerta per il tempo libero sarà predisposta nell'area Lips. Qui è in fase di studio un polo dell'intrattenimento, in grado di attrarre sia i flussi cittadini che quelli turistici in transito. I metri quadrati dedicati saranno circa 23.500.

Delineate le caratteristiche del contenitore retail, è ancora presto per conoscerne i contenuti. Al momento Igd Siiq è impegnata nel commercializzare le sette medie superfici, che si estenderanno complessivamente su quasi 10mila metri quadrati. Altrettanto prematuro, inoltre, è il tema dei canoni di locazione e dei costi di gestione, anch'essi in fase di valutazione.

Ambiente e design: la vecchia fabbrica diventa green

Il modello architettonico è integrato e armonico con quello del vicino centro città. Grande rilevanza avrà il restauro delle Officine Storiche, risalenti all'800, per le quali si attuerà un recupero in chiave archeologico-industriale con l'intento di mantenerne i tratti salienti e di esaltarne gli spazi con pareti interamente vetrate. Il progetto prevede il recupero delle capriate metalliche e l'utilizzo delle strutture dei vecchi carriponte. Le Antiche Officine saranno integrate con un sistema di "tetto giar-

dino", che ben evidenzia il contrasto tra il passato di matrice industriale e il futuro di servizio per la collettività, a vocazione ambientale. Un ulteriore elemento green: le unità saranno prevalentemente in classe energetica A e B, con un impianto di climatizzazione e di riscaldamento che sfrutterà le fonti rinnovabili e sarà a totale recupero con raffreddamento a mare. «Il contenimento energetico è quindi assicurato dalla qualità dell'involucro edilizio e dal ridotto consumo di energia elettrica per la climatizzazione - ha reso noto Igd Siiq -. Quest'ultimo, per tipologia impiegata, garantirà anche i massimi livelli prestazionali per il comfort». Complessivamente l'investimento

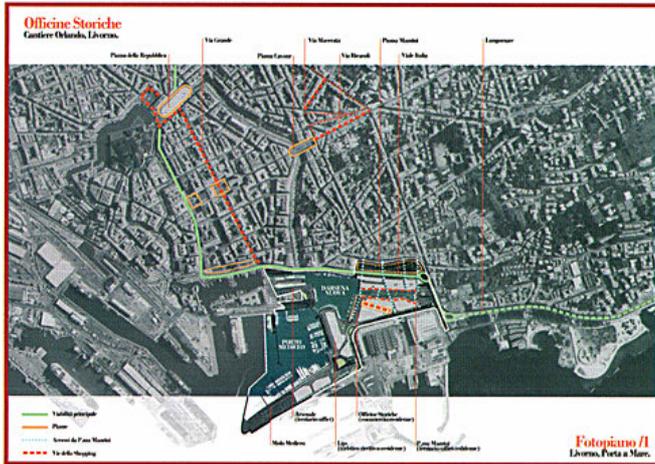
dichiarato in tecnologie green è di 10 milioni di euro. In un'ottica eco friendly rientra anche il minor consumo di suolo per il parcheggio: dei circa 2.000 posti auto previsti, 1.700 saranno sotto la quota pavimento e 250 quelli a raso.

Obiettivo crocieristi

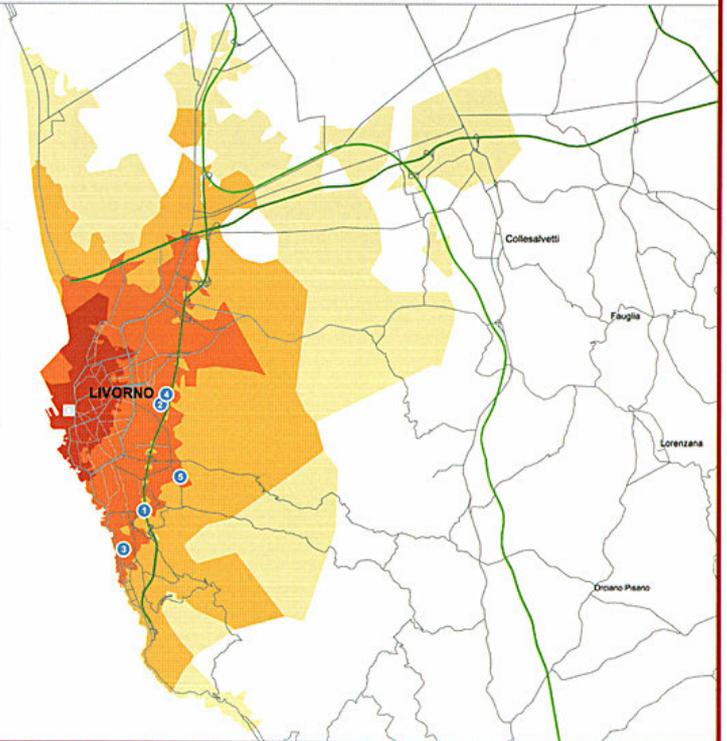
In primis a usufruire di questi nuovi spazi saranno i cittadini di Livorno. In particolare perché il bacino di utenza, stimato da Igd Siiq in 173.000 abitanti nei 20 minuti di isocrona, si compone nella quasi totalità, pari a 161mila unità, nel comune capoluogo. La continuità territoriale con la città emerge anche dalla vicinanza a una delle prin-



Prima pietra



I CENTRI COMMERCIALI PRESENTI NEL TERRITORIO



Fasce isocrone

- 00 - 05 minuti
- 05 - 10 minuti
- 10 - 15 minuti
- 15 - 20 minuti

Player

- 01 - LE FATE
- 02 - PORTA A TERRA
- 03 - MARILIA
- 04 - FONTI DEL CORALLO
- 05 - LA LECCIA

VirtualMarket con linea by Sincron Inova

cipali via dello shopping livornese: via Grande. Ma gli obiettivi del promotore si estendono oltre i confini del comune: via terra e via mare.

«Come ben si può intendere – ha reso noto il promotore –, date le diverse destinazioni d'uso il progetto aspira ad attrarre un bacino regionale, oltre a una cospicua fetta di turisti che frequentano la costa e che attraccano al porto di Livorno con le navi da crociera e i traghetti. Il Porto di Livorno è risultato nel 2011 il quarto porto in Italia per numero di crocieristi transitati, sorpassando quello di Genova e arrivando a sfiorare il milione di passeggeri».

Entrambi i target, locale e turistico, garantiranno quindi un'ampia platea di potenziali fruitori delle attività commerciali e di ristorazione. Ma il dato non è solo quantitativo: «Il reddito pro capite del bacino è di 19.267 euro, in media con quello della regione toscana e più alto della media italiana (17.710 euro) – ha precisato la società –, A ciò si aggiunge un buon potenziale di traffico crocieristico, generalmente alto spendente, che oggi non trova una risposta alle proprie esigenze di consumo». Ma della composizione del bacino ne parliamo in modo più approfondito nella sezione dedicata, con il contributo di Sincron Inova.

PLAYER PER LE FASCE ISOCRONE DELLA LOCALIZZAZIONE (Accessibilità: 20 minuti, con autostrade, traffico medio)

Fasce isocrone	Format	Insegna	Prov.	Comune	Indirizzo	Superf. (mq)	Dist. (min.)
00' - 05'							
05' - 10'	Centro Commerciale	LE FATE	LI	LIVORNO	Via Grotta delle Fate 41	12.000	8,5
	Parco Commerciale	PORTA A TERRA	LI	LIVORNO	Via Antonio Bacchelli ang. Via Aurelio Lampredi	16.000	9,0
	Centro Commerciale	MARILIA	LI	LIVORNO	Via Puini 97	6.800	9,2
	Centro Commerciale	FONTI DEL CORALLO	LI	LIVORNO	Via Gino Graziani 6 - Loc. Porta a Terra	22.584	9,4
	Centro Commerciale	LA LECCIA	LI	LIVORNO	Via Giotto 15	2.500	9,7
10' - 15'							
15' - 20'							

Analisi di bacino

Consideriamo come sempre l'isocrona dei 20 minuti di percorrenza automobilistica con condizioni di traffico medie e analizziamo i dati della popolazione residente e dei competitor forniti da Sincron Inova. Il bacino in termini di abitanti residenti comprende per oltre il 60% residenti nel comune di Livorno, quindi focalizzeremo l'analisi su dati a esso riferiti. Dal punto di vista socio-demografico i dati sono abbastanza in

linea con la media nazionale. Facciamo solo notare un numero medio di componenti della famiglia inferiore (2,25 contro 2,41) e una minor percentuale di stranieri (5,4% contro il 7%). La popolazione residente nel comune, ma anche nella provincia e nella regione, ha un'età media superiore a quella del Belpaese e può contare su una minor percentuale di under 25 anni e una maggior percentuale di over 64 anni. Dal punto di vista dell'occupazione i dati sono in linea con

la media italiana, mentre segnaliamo un minor tasso di disoccupazione. In generale la capacità di generare reddito e quella di consumare, sintetizzate nel numero indice di reddito (Nir) e in quello di consumo (Nic), sono più alte rispetto a quella dello Stivale, rispettivamente del 7% e del 12 per cento. Non deve sorprendere che il Nic sia superiore al Nir poiché questi numeri sono ottenuti indicizzando i dati di reddito e di consumi medi dei diversi livelli amministrativi ai valori medi nazionali.

Passando alla valutazione dei competitor presenti nel bacino possiamo notare come l'offerta sia composta di cinque complessi, tra cui un parco commerciale (il "Porta a Terra") e quattro centri commerciali: tre di piccole dimensioni e uno di medie dimensioni (il "Fonti del Corallo"). La particolarità è che queste strutture si concentrano tutte nell'isocrona che va tra i 5 e i 10 minuti.

A. P.