

FOCUS CITTÀ

Livorno riparte da Porta a Mare

Venduti metà dei
70 alloggi già pronti
Il Comune: «Stop
al consumo di suolo»

di Paola Pierotti

◆ Sul mare, al posto di un'area industriale dismessa, sta crescendo il più importante progetto di sviluppo immobiliare di Livorno. L'operazione si chiama Porta a Mare, riguarda un'area di 110mila mq ed è iniziata quando il cantiere navale fondato dai Fratelli Orlando è stato acquisito dalla società Azimut-Benetti. Tra il 2003 e il 2007 l'ex cantiere è stato oggetto di un intervento di valorizzazione e dal 2008 è subentrata Igd che ad oggi ha sviluppato quasi la metà dell'operazione. Porta a Mare include residenze di lusso, uffici, negozi, spazi per il

divertimento, aree per il benessere e spazi per la ristorazione, il tutto in un contesto da porto turistico con un piano per 700 posti barca.

«Finora è stato completato l'intervento di Piazza Mazzini, circa 19mila mq, con una quota commerciale, una direzionale e una parte residenziale (6.400 mq circa) – spiega Luciano Dal Prato, ad della società Porta Medicea controllata da Igd Siiq – È invece in corso lo sviluppo del comparto Officine Storiche per altri 19.200 mq *mixed use*. Complessivamente l'intervento è autorizzato per circa 70mila mq di cui 16mila mq residenziali, altrettanti commerciali, e la parte restante per il terziario e usi turistico-alberghieri». Sono già pronti una settantina di alloggi: circa la metà sono stati venduti e il prezzo si attesta intorno ai 3.500 euro al metro. È una delle migliori quotazioni in città trattandosi di un prodotto edilizio che non ha confronti in termini di localizzazione «ma che compete anche per le performance energetiche; abbiamo realizzato ad esempio una centrale che usa il geotermico marino», aggiunge Dal Prato.

«In generale a Livorno le case si acquistano

ad un valore medio inferiore ai 2mila euro e nelle zone signorili non si superano i 3mila – spiega Massimo Saporito, livornese e ceo di Nai Global Italia, tra i principali operatori al mondo per consulenze e servizi immobiliari –: con questi prezzi è davvero difficile far decollare buone operazioni di sviluppo». Su Livorno c'è molto invenduto e le operazioni avviate sono quasi sempre promosse da cooperative, «come sta accadendo nella zona a Sud della città, a due km dal mare – aggiunge Saporito – dove un nuovo centro commerciale ha innescato un processo di rigenerazione per lotti e dove il nuovo è in vendita intorno ai 2.000 euro». Per il futuro però, in linea con la legge regionale 65/2014 la nuova amministrazione ha sposato il tema del consumo zero di territorio e sta attuando politiche mirate a frenare ogni espansione futura. «Negli ultimi vent'anni Livorno si è espansa a fronte di una contrazione demografica, ecco che con la redazione del nuovo piano strutturale – spiega l'assessore all'urbanistica e ai lavori pubblici Alessandro Aurigi – cercheremo di incentivare la riqualificazione del costruito aiutando i privati ad innescare meccanismi virtuosi».

A Livorno mancano soluzioni per l'housing sociale e l'assessore ipotizza un dialogo con i privati anche per far fronte a problematiche emergenziali. Tra le iniziative prioritarie per l'amministrazione c'è quella dell'area della stazione San Marco, una superficie di 68mila mq dove secondo il regolamento urbanistico vigente si prevede un insediamento di 34mila mq, di cui 17mila residenziali. «Con il nuovo piano – anticipa l'assessore – cercheremo di ottimizzare le destinazioni d'uso e favorire lo sviluppo dell'architettura sostenibile. Nel regolamento edilizio e in quello futuro urbanistico puntiamo a promuovere soltanto iniziative Nzeb (nearly zero energy building)». Attenzione anche ai temi della rigenerazione urbana come si auspica nell'area denominata Luogo Pio, dove il Comune ha affidato in diritto di superficie a una coop, ma trattandosi in un'area particolare per la città com'è la cosiddetta Venezia, il Comune sta studiando un progetto alternativo per delocalizzare il potenziale edificatorio in altre aree.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

