



Agenzia nazionale per l'attrazione
degli investimenti e lo sviluppo d'impresa SpA

PRRI dell'area di crisi industriale complessa del Polo
produttivo ricompreso nel territorio dei Comuni di Livorno,
Collesalveti e Rosignano Marittimo
Allegato Aree produttive disponibili

Incentivi e Innovazione
Sviluppo e CRM
Sistemi d'Impresa

Comune di Livorno

Aree Industriali



Aree produttive disponibili - Piano particolareggiato Picchianti

L'area *Picchianti* (975.000 mq) è situata nella zona nord del Comune di Livorno e costituisce storicamente la zona produttiva ed artigianale della città. Essa si è sviluppata con un piano particolareggiato che ha consentito la realizzazione di viabilità, parcheggi, spazi di scarico, aree per lo sviluppo tecnologico. Inoltre si trova in una posizione strategica tra il porto e l'interporto ed è collegata con l'hinterland attraverso la strada di grande comunicazione FI-PI-LI.

L'area è gestita dai proprietari/titolari del diritto di superficie dei singoli lotti, che è stato trasferito loro dal Comune tramite apposite convenzioni.



Aree produttive disponibili - Piano particolareggiato Picchianti - 1

L'immobile insiste su un unico lotto con una superficie territoriale di 3.999 mq ed una superfice lorda di pavimento di 1.912 mq. La destinazione produttiva appare adeguata allo sviluppo di attività industriali, artigianali e logistiche (con limiti).



- Il capannone e gli uffici sono attualmente operativi ed in ottime condizioni.
- E' possibile valorizzare le strutture già presenti nel capannone tra cui due carroponti destinati allo spostamento di merci pesanti.
- La pavimentazione del capannone è stata rinforzata per permettere il posizionamento di carichi pesanti.
- Il capannone è dotato di un'apertura e una uscita camionabili.
- In posizione adiacente è presente un ampio piazzale asfaltato di proprietà comunale.

<i>Indice di Fabbricabilità</i>	4
<i>Rapporto di Copertura</i>	0,55 fino a 3.000 mq di slp - 0,50 oltre 3.000 mq slp
<i>Altezza massima</i>	senza limiti per edifici produttivi
<i>Restrizioni attività</i>	limiti per attività logistiche
<i>Modalità di acquisizione</i>	vendita, locazione (accordi con i singoli proprietari)
<i>Tempi medi per l'acquisizione</i>	immediati

Aree produttive disponibili - Piano particolareggiato Picchianti - 2

L'area di interesse insiste su sette lotti con una superficie di circa 4.275 mq scoperti e di 1.242 mq coperti. La destinazione produttiva appare adeguata allo sviluppo di attività artigianali e di laboratorio.



<i>Indice di Fabbricabilità</i>	4
<i>Rapporto di Copertura</i>	0,55 fino a 3.000 mq di slp - 0,50 oltre 3.000 mq slp
<i>Altezza massima</i>	senza limiti per edifici produttivi
<i>Restrizioni attività</i>	limiti per attività logistiche
<i>Modalità di acquisizione</i>	vendita, locazione (accordi con i singoli proprietari)
<i>Tempi medi per l'acquisizione</i>	immediati

- Gli uffici sono di diversa metratura e sono in ottime condizioni.
- La struttura ampia e *open space* di alcuni lotti è adatta ad ospitare magazzini e altre attività di supporto alla logistica.

Comune di Collesalvetti

Aree Industriali



Aree produttive disponibili - Aree per autotrasportatori

L'area ha una superficie di circa 90.000 mq e prevede una suddivisione in lotti contigui di circa 5.000 mq (quindi con possibilità di acquisire più lotti limitrofi per chi necessita di maggiori superfici).

L'area è di proprietà dell'*Interporto Vespucci* ma gestita dal *Comune di Collesalveti* (tramite Convenzione). E' da urbanizzare e necessita di interventi di palificazione. Non è ammessa l'attività commerciale. E' previsto un ampliamento della destinazione d'uso anche per le attività produttive (Tempo: 5 mesi).

- ▶ Indice di fabbricabilità : libero
- ▶ Apporto di copertura : 15%
- ▶ Altezza massima : 7,50
- ▶ Modalità di acquisizione : vendita o leasing immobiliare
- ▶ Permessi necessari : S.C.I.A.
- ▶ Prezzo al mq : da concordare con il comune



Interporto A. Vespucci



Aree produttive disponibili - La Chiusa

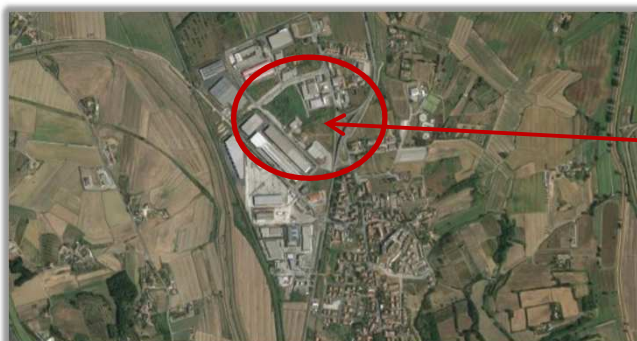
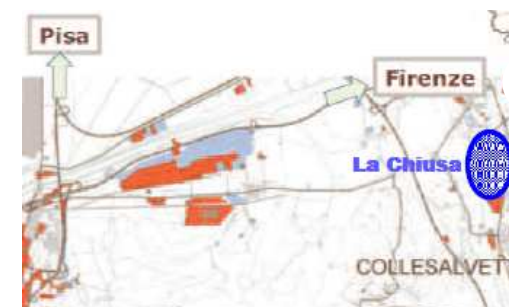
L'area ha una superficie di circa 70.000 mq e prevede una offerta di:

- 15.000 mq di area coperta (suddivisa in mq 10.000 con destinazione commerciale - terziario e 5.000 mq con destinazione artigianale produttivo)
- 3.000 mq parcheggi pubblici
- 15.000 mq di verde

Si prevede la localizzazione di un complesso edilizio integrato capace di ospitare le attività commerciali artigianali e terziarie.

L'area è gestita dal Comune di Collesalveti, è di recente edificazione ed è previsto un anno per la effettiva fruibilità

- ▶ Indice di fabbricabilità : non previsto
- ▶ Rapporto di copertura : 25%
- ▶ Altezza massima : ml 10
- ▶ Modalità di acquisizione : vendita, leasing immobiliare, diritto di superficie
- ▶ Permessi necessari : Pia unitario convenzionato
- ▶ Prezzo al mq : da concordare

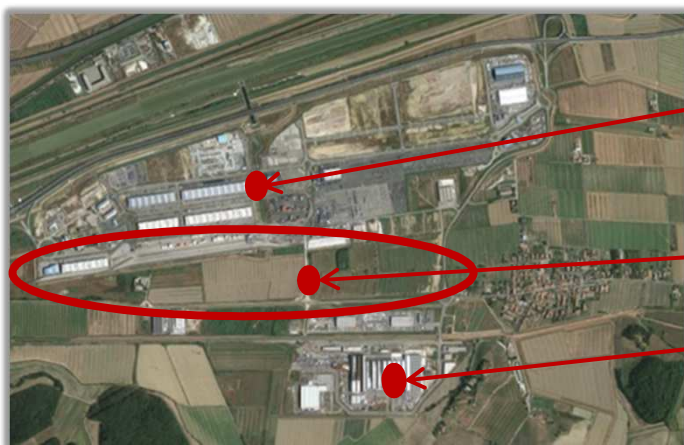


Aree produttive disponibili - Parco Industriale

Il Parco Industriale di Guasticce è una previsione già vigente nella strumentazione urbanistica comunale con attuazione di tipo privato e/o pubblico. L'area ha una estensione complessiva di 285.000 mq circa (destinazione produttiva) con la previsione di 80.000 mq coperti e 45.000 mq di verde pubblico attrezzato e circa 4.200 mq di parcheggi pubblici.

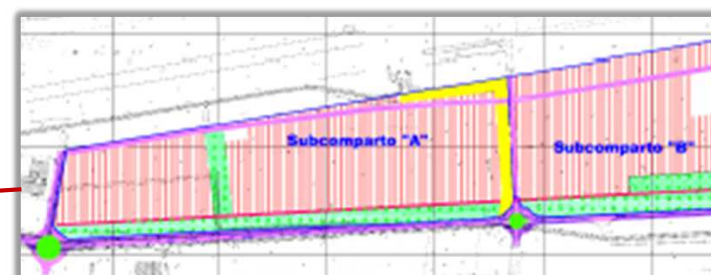
L'area è gestita da privati ed il Comune si rende disponibile per le necessarie indicazioni; non è previsto lo svolgimento di attività commerciali. Tempo previsto per l'urbanizzazione un anno.

- ▶ Indice di fabbricabilità : non previsto
- ▶ Rapporto di copertura : 50%
- ▶ Altezza massima : ml 10
- ▶ Modalità di acquisizione : da valutare con la proprietà privata
- ▶ Permessi necessari : piano attuativo e permesso di costruire
- ▶ Prezzo al mq : da concordare con la proprietà privata



Interporto
A. Vespucci

Parco
Industriale
Guasticce

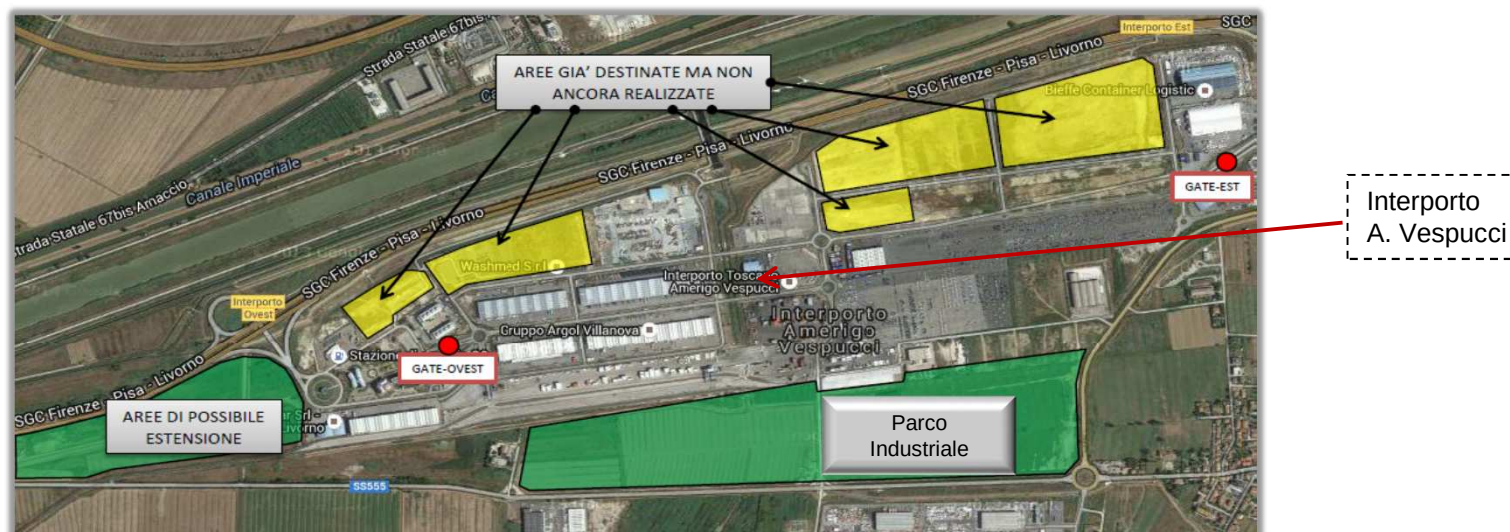


Aree produttive disponibili - Interporto A. Vespucci SpA - Aree

L'interporto A. Vespucci, situato vicino al porto di Livorno, si estende su 3 milioni mq ed è collegato alle principali reti viarie nazionali ed internazionali. L'Interporto dispone di circa 350.000 mq di aree urbanizzate con destinazione assegnata, su cui non sono state ancora realizzate costruzioni.

Le aree sono gestite dalla società Interporto Toscano A. Vespucci,

- ▶ Altezza massima : 20 m
- ▶ Modalità di acquisizione : vendita
- ▶ Permessi necessari : S.C.I.A.
- ▶ Oneri utilizzo infrastrutture comuni: gestione condominiale esclusione oneri di urbanizzazione
- ▶ Prezzo al mq: da concordare con l'Interporto



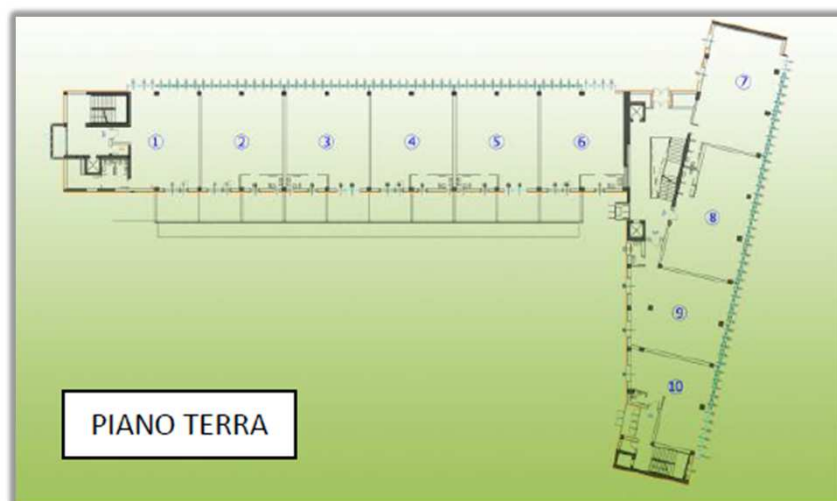
Aree produttive disponibili - Interporto A. Vespucci SpA - Aree *coworking*

Nell'ambito della struttura denominata palazzo Vespucci (quattro piani fuori terra per una superficie coperta di 1.719 mq) vi è la possibilità di rendere disponibili spazi per 1.400 mq in *coworking* per start-up di imprese promosse da giovani.

La proposta consiste nell'offrire postazioni di lavoro dotate di *wi-fi*, esposizione targa, domiciliazione postale.

Le postazioni di lavoro ipotizzate, divise tra loro da divisioni mobili per garantire comunque una minima privacy lavorativa, potranno variare da un minimo di 4 ad un massimo di 5 su una superficie totale di ogni ufficio di circa 100 mq.

- ▶ L'offerta si caratterizza per contratti flessibili sia nella durata che nello spazio richiesto.
- ▶ Vengono proposti contratti mensili, trimestrali, semestrali.
- ▶ Al potenziale affittuario può essere data la possibilità di iniziare con uno spazio minimo di "start up" per poi espandersi, se l'attività lavorativa lo richiede.
- ▶ Sono previste tariffe promozionali per i professionisti alla prima esperienza e/o a piccole imprese in fase di "start up".

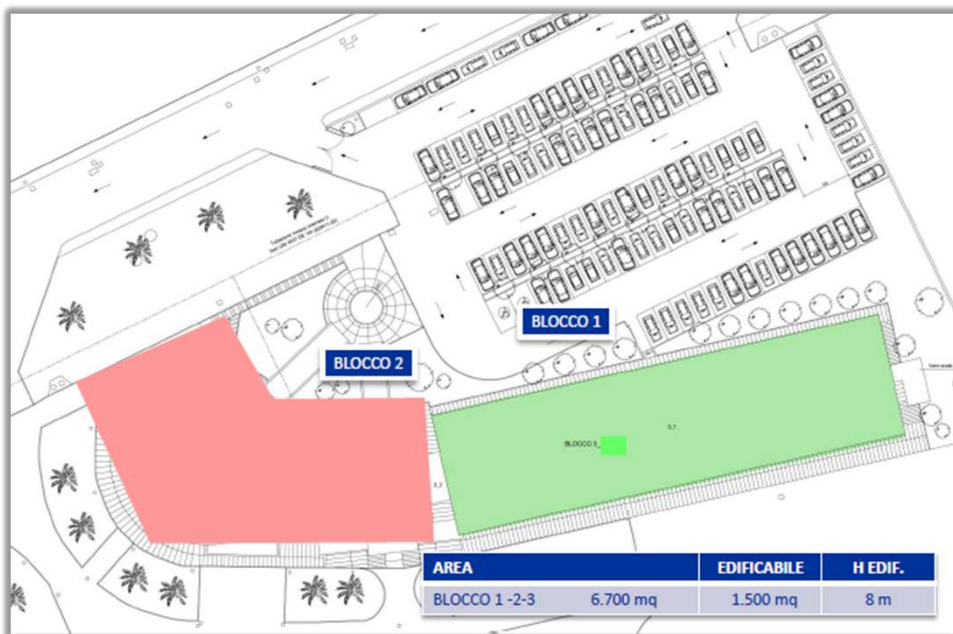


Aree produttive disponibili - Interporto A. Vespucci SpA - Area Polo tecn.

Il progetto prevede il recupero di una struttura nata come "*ricettiva*", attualmente realizzata nella parte fondazionale e nella prima parte dell'elevato strutturale in cemento armato, facilmente convertibile in Polo Tecnologico dedicato allo sviluppo di nuove imprese, laboratori di ricerca.

La struttura può essere divisa in due volumi funzionali:

- ▶ La divisione volumetrica è importante per l'indipendenza tra le varie attività presenti nella struttura.
- ▶ La struttura è adattabile per realizzare ambienti di lavoro, laboratori flessibili in termini di dimensioni da un min di 220mq a max 1500 mq aggregabili, accessibili sia da mezzi pesanti che da percorsi pedonali da e verso il centro direzionale.



Il complesso è ubicato all'interno dell'interporto, in stretta adiacenza con il palazzo Vespucci, all'interno di una zona che offre svariati servizi alle imprese ed alle persone.

Comune di Rosignano Marittimo

Aree Industriali

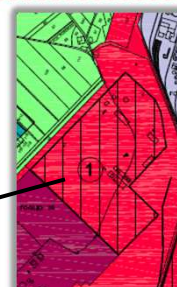


Aree produttive disponibili - Parco Industriale Solvay

L'area è di proprietà della Solvay Chimica Italia SpA che ospita al suo interno diverse società (*per la produzione di polietilene alta densità, cloro e derivati, carbonato di Sodio e derivati, perossidati, elementi di meccanica di precisione*), sono presenti inoltre *due centrali elettriche* di cui una cogenerativa per la produzione anche di vapore ed altra dedicata alla produzione di energia elettrica per il mercato. Il sito per la tipologia delle produzioni esistenti è classificato come Seveso.

La Solvay è disposta a favorire l'insediamento di investitori nella parte libera del sito industriale pari a 370.000 mq circa, suddivisi in due aree:

Il sito offre una serie di servizi comuni, come guardiania, servizio antincendio, mensa, rete elettrica, rete gas, rete vapore, rete acqua demineralizzata, reti acqua grezza, collegamento con rete ferroviaria nazionale, due pontili industriali, servizi di logistica, etc.



Area 1 120.000 mq

L'area 1 in funzione delle caratteristiche morfologiche e delle attività industriali svolte risulta aree R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante).



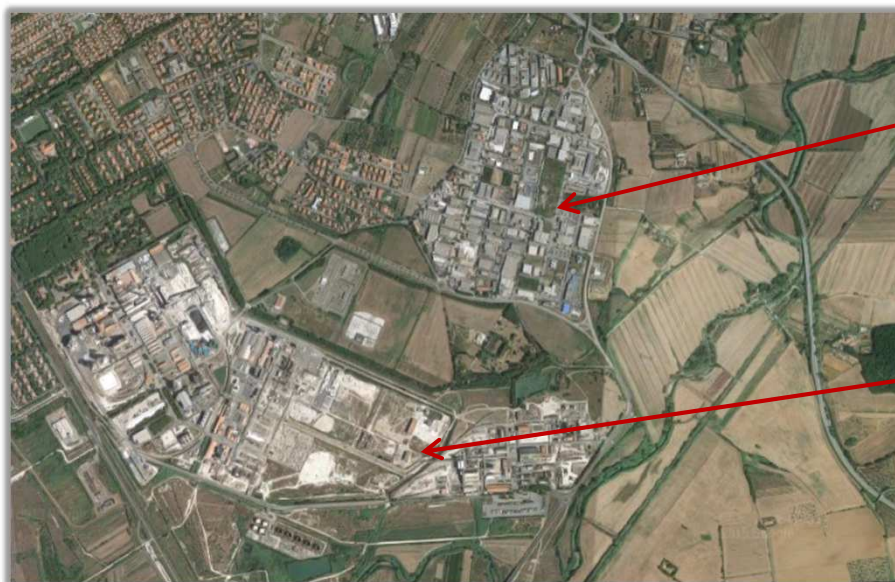
Area 2 250.000 mq

L'area 2, oltre che R.I.R., in funzione del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) è individuata anche come a Pericolosità Idrogeologica Molto Elevata (P.I.M.E.). A seguito di un Accordo di Programma tra Ministero dell'Ambiente, Regione e società Rosaelectra sono attualmente partiti i lavori per la messa in sicurezza idraulica.

Le aree libere possono allocare al loro interno nuovi impianti, integrativi, complementari o sostitutivi di quelli esistenti, in ampliamento ad essi o come nuovi corpi autonomi, purché funzionali all'attività prevalente, o collegati alle filiere industriali realizzate nello stabilimento.

Aree produttive disponibili - Le Morelline 1/2

L'area industriale si trova nelle vicinanze del parco industriale della Solvay. Le aree di potenziale interesse per gli investitori (aree di privati convenzionati con il Comune di Rosignano) hanno una estensione complessiva pari a 13.000 mq (n°5 lotti) per attività produttive/artigianali e 4.200 mq (n°3 lotti) per attività commerciali. Le aree sono immediatamente disponibili.



Le Morelline

Parco Industriale Solvay

Aree produttive disponibili - Le Morelline 2/2

N° Lotti	Destinazione	mq	Indice di fabbricabilità	Rapporto Copertura	Altezza Massima	Permessi necessari	Prezzo mq (vendita) €/mq
1	industriale/artigianale	3.157	50%	50%	9 m	Permesso a costruire o concessione edilizia	100
1	industriale/artigianale	3.154					
1	industriale/artigianale	3.499					
2	industriale/artigianale	3.212					
3	Commerciale	4.200	40%	40%	10 m		140

