

RESIDENZE OFFICINE STORICHE

La tua Casa
tra
Cielo e Mare

LIVORNO
PORTA
A MARE



APPRODO DEL FUTURO.



CORTE DELL'OROLOGIO



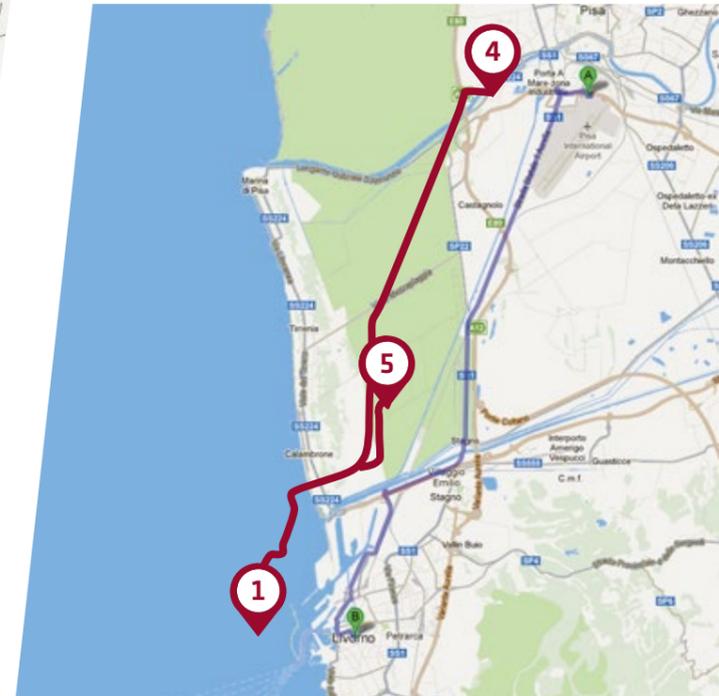
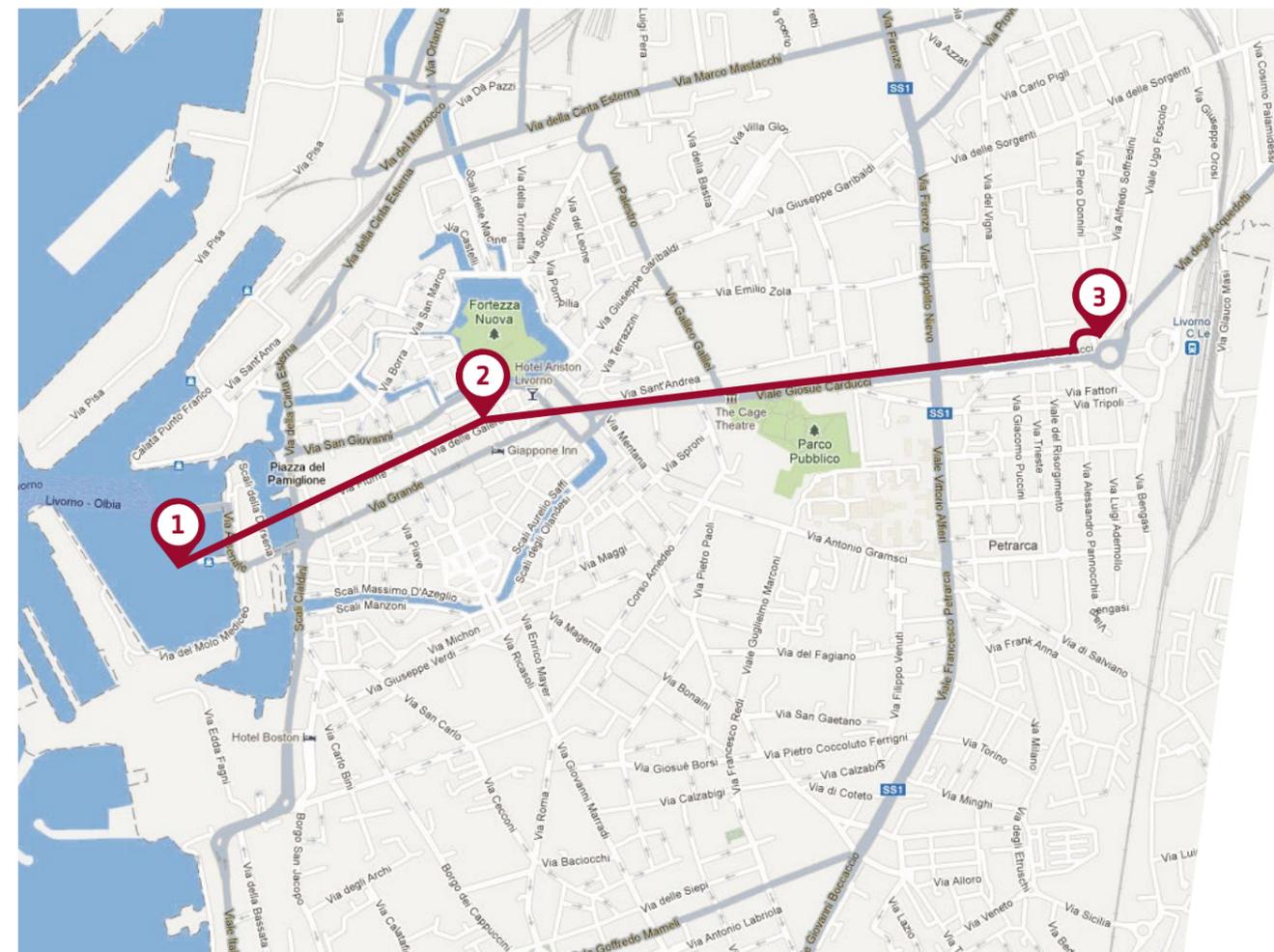
CORTE DELLO SCALO



CORTE DELLA DARSENA

RESIDENZE OFFICINE STORICHE

LOCALIZZAZIONE



1 Residenze Officine Storiche

2 Centro Città
Distanza 1,5 km

3 Ferrovie dello Stato
Distanza 3,5 km

4 Aeroporto di Pisa
Distanza 21 km

5 Autostrada A12
Distanza 10 km

RESIDENZE OFFICINE STORICHE

IL FUTURO ABITA QUI

LIVORNO
PORTA
A MARE



APPRODO DEL FUTURO.

Porta a Mare è un progetto di riqualificazione urbana che interessa un'area di **oltre dieci ettari**, in corrispondenza dei moli che circondano la **Nuova Darsena** ed il **Molo Mediceo** del **porto antico di Livorno**. Luoghi non più vissuti come luogo di confine o di sola unione tra terra e mare, ma come elemento di continuità che crea sinergie tra le superfici solide urbane e le rarefatte atmosfere marine.



Vista progetto da ovest - dall'alto lato mare



RESIDENZE OFFICINE STORICHE

WATERFRONT: UNA NUOVA ERA

Un polo multifunzionale, perfettamente integrato nel tessuto urbano, che prevede **recupero di edifici storici** finalizzato a realizzare **residenze di qualità, uffici, attività commerciali e servizi di ricezione turistica**.

Un segno della continuità tra passato e presente, tra architetture industriali ed ex cantieri navali, che disegnerà **nuovi orizzonti per**

Livorno. Un'apertura al litorale, in un **processo di valorizzazione degli spazi** finalizzati a creare **nuovi poli di attrazione** per ospitare eventi culturali e turistici, in perfetta **armonia con il contesto cittadino**.

Un luogo in cui abitare, lavorare e divertirsi in equilibrio con il centro storico.



Vista progetto da nord - dall'alto della Darsena Medicea



UN NUOVO STILE DI VITA

È un **grande progetto** che restituisce una nuova dimensione all'area compresa tra la città di Livorno e il mare. Un **centro residenziale** creato nel segno del comfort e del benessere, in grado di coniugare la prossimità al centro cittadino con la tranquillità di una **zona esclusiva**, che vive in assoluta armonia tra shopping e natura.

L'opportunità di ritagliarsi uno spazio esclusivo tra **relax** e **divertimento, natura** e **movida**. Un punto di riferimento che difende la riservatezza del comfort di una rinnovata dimensione privata e promuove la socialità di chi ama vivere nel nuovo **cuore pulsante della città**.



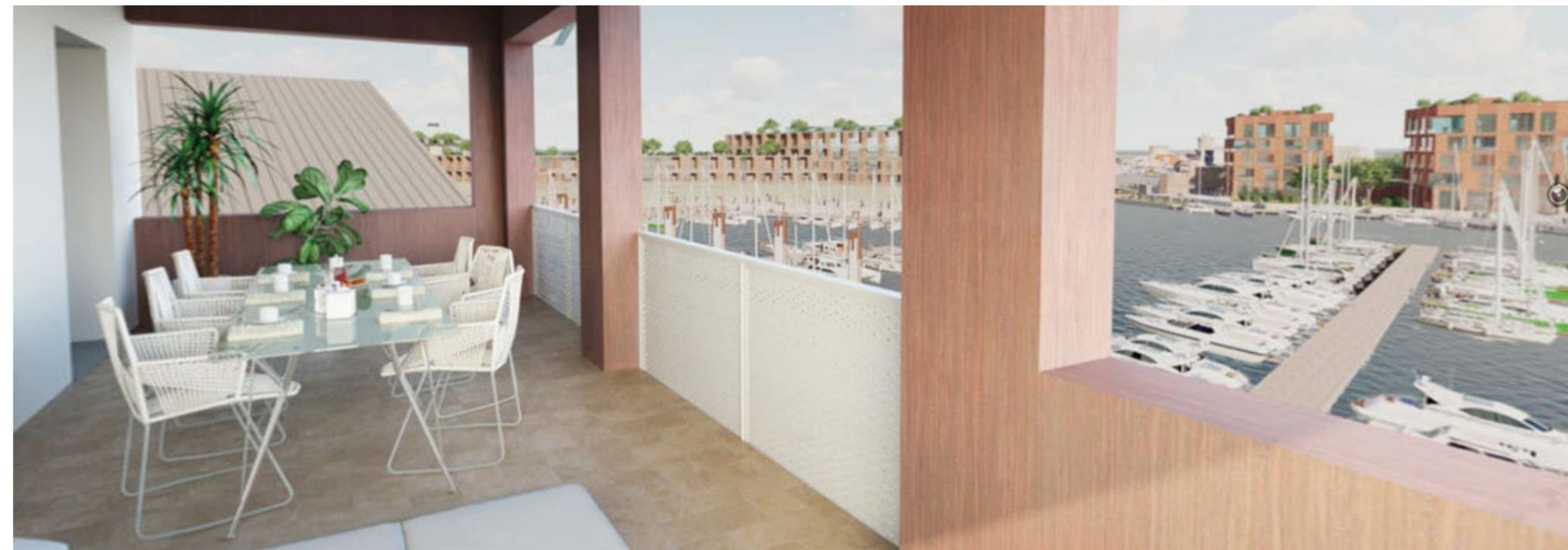
Vista progetto da est - dall'alto lato Piazza Mazzini



SOSTENIBILITÀ INNOVAZIONE

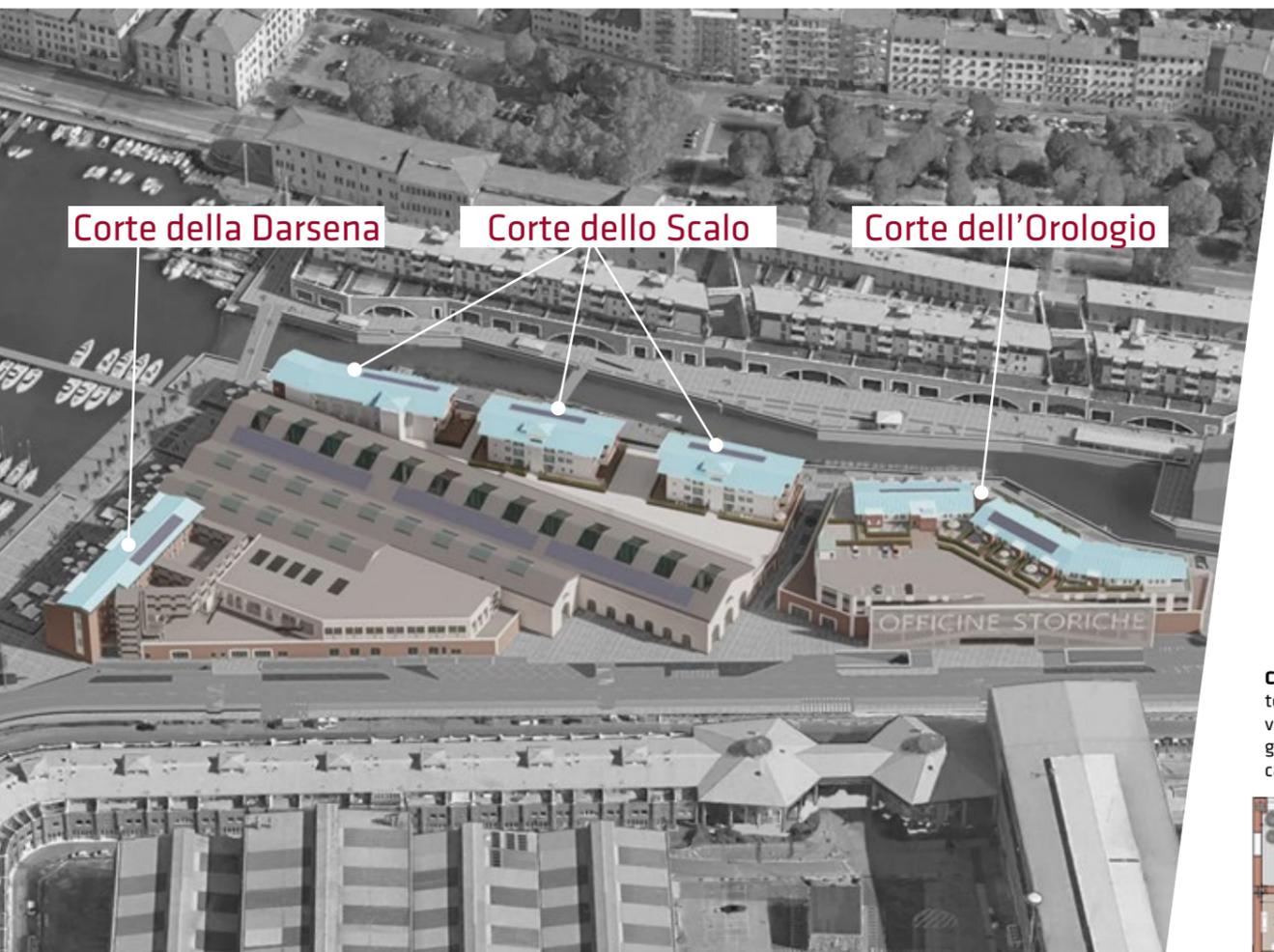
Questa in sintesi la filosofia abitativa di un centro residenziale che coniuga le più avanzate tendenze dell'abitare moderno con un rinnovato slancio verso il contatto con la natura e il rispetto dell'ambiente.
L'efficienza energetica di case progettate secondo i più avanzati rendimenti in classe A, con riscaldamento centralizzato a gestio-

ne individuale che utilizza come fonte privilegiata l'energia geotermica del mare. Questa soluzione innovativa per la produzione di calore, coniuga l'impiego di energia rinnovabile con rendimenti più elevati rispetto agli impianti tradizionali, consentendo la forte riduzione dell'impatto ambientale e l'abbattimento dei costi per il riscaldamento e la produzione di acqua calda.



Vista da un balcone sulla Darsena Medicea

I VANTAGGI DI UNA SCELTA SICURA



Corte della Darsena Corte dello Scalo Corte dell'Orologio

La disponibilità delle proposte abitative spazia dal terratetto con ingresso indipendente, al classico appartamento, all'attico, con metrature che variano da 80 a 140 mq. Balconi abitabili, ampie terrazze, logge, garage e posti auto coperti completano la vasta offerta di tipologie disponibili. La possibilità di personalizzare gli interni con arredi e finiture di pregio, con pavimentazioni in parquet e i più esclusivi ed attuali serramenti ampliano ulteriormente la gamma di opportunità di entrare in possesso di unità immobiliari davvero uniche, nel segno del design, della sicurezza e dell'elevato comfort abitativo.

Corte dell'Orologio: Terratetto 85 mq con ingresso indipendente e terrazza fronte retro 85 mq. Ampia sala, cucinotto, due camere e doppi servizi

Corte dello Scalo: Piano 2° 82 mq con terrazza abitabile con vista panoramica. Soggiorno, cucinotto, due camere e doppi servizi



Corte della Darsena: piano attico con grande terrazza e vista suggestiva. Ampia sala, cucina abitabile, due camere matrimoniali, doppi servizi finestrati.



Identificazioni blocchi residenze



CORTE DELL'OROLOGIO

Un sorprendente borgo tra cielo e mare, con suggestivi affacci sul lungomare, sul canale della Bellana e piazza Luigi Orlando.

All'ultimo piano dell'edificio, la "Corte dell'Orologio" offre 7 particolarissime villette "terratetto" con grandi spazi esterni abitabili e parcheggio privato adiacente.

Terratetto / Attico in posizione d'angolo, con ingresso indipendente e terrazza 300 mq con vista panoramica. Salone, cucina abitabile, tre camere e doppi servizi.



Terratetto/attico con ingresso indipendente, terrazze fronte retro e loggiato. Salone, cucina bitabile due camere e doppi servizi.



Vista della Corte dell'Orologio da Piazza Luigi Orlando



CORTE DELLO SCALO

Affacciati sul canale della Bellana e sullo scalo Umbria, con vista sul Porto Mediceo, i tre edifici che costituiscono la “Corte dello Scalo” rappresentano il cuore delle Residenze Officine Storiche. 27 nuovi appartamenti con grandi terrazze, balconi abitabili e logge affacciati sull’acqua.



▲ Ultimo piano 90 mq con balcone abitabile e vista panoramica. Ingresso, ampia sala, cucina, due camere, bagno, lavanderia.

▶ Ultimo piano 106 mq in posizione d’angolo con balcone abitabile 38 mq. Salone, cucina, due camere matrimoniali, doppi servizi finestrati e stanza armadi.



Corte dello Scalo - Vista da lungo Canale Umbria



CORTE DELLA DARSENA

Immersa nelle acque dell’antico Porto Mediceo, la “Corte della Darsena” con i suoi nove prestigiosi attici fronte mare, è sicuramente la punta di diamante delle Residenze Officine Storiche. Esclusività e comfort unite all’adiacente futuro porto turistico, rendono la “Corte della Darsena” un edificio di assoluto pregio.



▶ Piano secondo con originale terrazza loggiata 55 mq. Salone, cucina, due camere matrimoniali e doppi servizi.



▶ Spettacolare attico 125 mq con terrazza panoramica 60 mq. Ampio ingresso, salone, cucina abitabile, tre camere, doppi servizi.



Vista della Corte della Darsena del Porto Mediceo

FORNITURE DA CAPITOLATO

Impianto idrico sanitario

Per ogni unità immobiliare si avrà un contatore divisionale di erogazione dell'acqua fredda e calda per la lettura autonoma.

L'impianto sarà dotato di addolcitore condominiale per l'acqua sanitaria calda.

All'interno degli alloggi saranno installati apparecchi igienico-sanitari di tipo sospeso, Ideal Standard modello Connect ①, Connect Space ② o similari, Lavabo Ideal Standard modello Top Air ③ con sifone d'arredo.

La rubinetteria sarà costituita da gruppi di erogazione monoforo monocomando marca Grohe modello Concetto, per il bagno principale e marca Ideal Standard modello Giò ④ o serie Geometri ⑤ per secondario.

Ogni alloggio sarà predisposto per l'installazione di una lavatrice con attacco per acqua fredda e scarico speciale rinforzato.

Sono previsti i seguenti apparecchi igienico sanitari:



FORNITURE DA CAPITOLATO

Cucina – angolo cottura

Attacchi per acqua fredda e calda con rubinetti di arresto generali.

Scarico speciale rinforzato per installazione di lavello/lavastoviglie.

Bagni

Vasca in acrilico tipo Ideal Standard modello Connect da incasso cm 160x70 o 170x70 ⑥, in funzione delle dimensioni del bagno, o similare; piatto doccia dim. 80x80 o misure adattabili alle dimensioni del bagno tipo Ideal Standard modello Connect o similare ⑦; completa la dotazione l'asta saliscendi marca Baffoni modello Prestigi ⑧ art. ZSAL118CRAG o similare.



Impianto di distribuzione gas

La distribuzione avrà inizio dal contatore, posto in opera dall'azienda erogatrice e alimenterà la cucina delle singole unità immobiliari con rubinetto di ottone munito di portagomma.

È prevista una griglia di reintegro aria del tipo silenziato.

FORNITURE DA CAPITOLATO

Impianto di riscaldamento

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO 9 SARÀ DI TIPO INDIVIDUALE CENTRALIZZATO

La fonte energetica primaria è costituita dal mare, con l'adozione di pompe di calore acqua/acqua in grado di produrre acqua calda per il riscaldamento, servizi igienici e cucine. I locali tecnici conterranno:

Centrale termo frigorifera

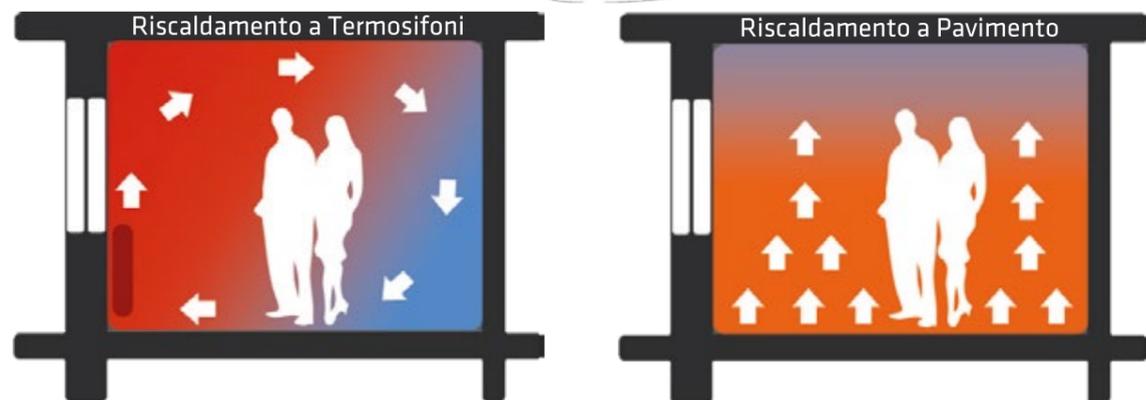
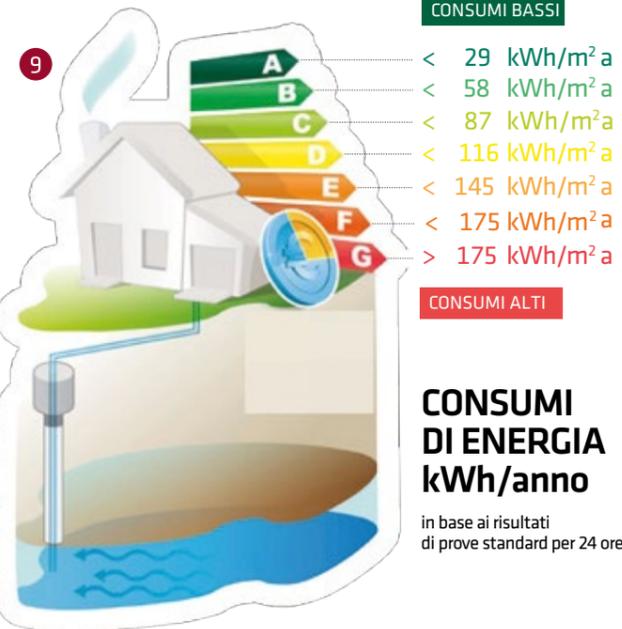
Costituita da 2 unità polivalenti abbinare con compressori elettrici, in grado di fornire contemporaneamente acqua calda e refrigerata. Le macchine sfruttano l'acqua di mare come fonte di calore nel periodo invernale e come fluido per la dissipazione del calore nel periodo estivo, con sensibile riduzione dei consumi.

Sottocentrale utenze residenziali

Dedicata per ognuno dei tre blocchi residenziali, da cui si dirameranno le reti secondarie di distribuzione per il riscaldamento e acqua calda sanitaria.

Il bilancio annuo, considerando il calore scambiato per il raffreddamento dei locali commerciali di inverno, è quindi neutro, per cui l'installazione può essere considerata con energia interamente rinnovabile; l'energia termica prelevata in inverno è restituita in estate, senza alcuna alterazione della temperatura della sorgente.

Realizzazione in Classe A



FORNITURE DA CAPITOLATO

L'IMPIANTO DI FATTO È DEL TUTTO ASSIMILABILE AD UN IMPIANTO AUTONOMO

In ogni unità immobiliare è previsto un sistema di contabilizzazione dell'energia termica, dei consumi di acqua calda e fredda sanitaria ed un cronotermostato ambiente per la gestione della temperatura e la programmazione degli orari di funzionamento.

I **consumi** saranno contabilizzabili separatamente in funzione dei consumi reali dell'alloggio.

L'impianto di riscaldamento interno sarà del tipo a **pannelli a pavimento 10**, integrato nei bagni con radiatori in acciaio. Il sistema edificio-impianto sarà rispondente a quanto disposto dal D.Lgs 311/06 e s.m in materia di rendimento energetico nell'edilizia.

La rispondenza sarà attestata da apposita relazione legge 10/91 e D.Lgs 311/06 e s.m, e sarà inoltre fornito l'**Attestato di prestazione energetica** redatto secondo quanto previsto dalle vigenti norme.

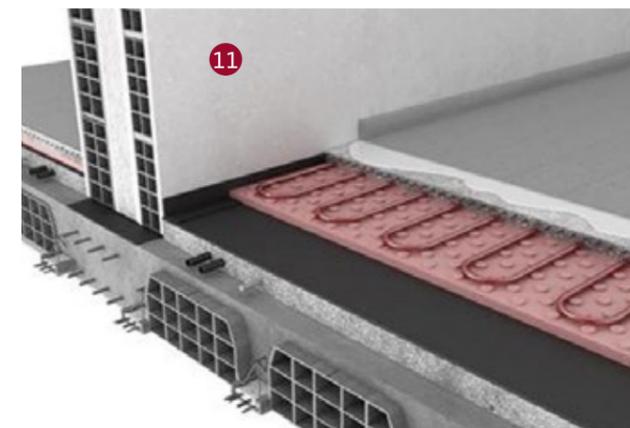
È prevista inoltre la predisposizione dell'impianto di raffrescamento attraverso uno split system (opzionale).

Gli impianti a **pavimenti radianti 11** garantiscono un ottimo comfort. Riducono i fenomeni convettivi (movimento di aria calda) e lo spostamento della polvere. La migliore sensazione di benessere per gli occupanti è dovuta alla presenza di superfici calde (pavimenti) che irradiano calore direttamente verso il corpo umano.

L'adozione di un **impianto a pannelli radianti comporta un sensibile risparmio di energia**. Sono infatti la soluzione più indicata per gli impianti alimentati con energie alternative (pompe di calore geotermica).

MASSIMA RESA = RISPARMIO

L'abbinamento di impianti a pavimento con impianti geotermici permette di ottimizzare l'efficienza delle pompe di calore. A parità di resa si ha quindi bisogno di un minore apporto di energia primaria, che comporta ovviamente un risparmio anche di tipo economico



RESIDENZE OFFICINE STORICHE

L'AREA COMMERCIALE

Un grande polo multifunzionale dedicato alla residenza ma anche all'insediamento di negozi, ristoranti, megastore, e un grande centro fitness e benessere.

Su una superficie totale di 20.000 m², un'area di 15.000 m² è predisposta per poter ospitare: 1 area entertainment, 30 punti vendita e 10 ristoranti

L'area è servita da un parcheggio coperto, sotterraneo e in quota, video sorvegliato, capace di ospitare 500 posti auto.



Ingresso della galleria commerciale di Officine Storiche - Vista dalla darsena del Porto Mediceo



RESIDENZE OFFICINE STORICHE

L'AREA COMMERCIALE

La galleria di Officine Storiche



Interno della galleria commerciale di Officine Storiche



RESIDENZE OFFICINE STORICHE

IGD & PORTA MEDICEA

Soltanto grazie all'unione di istituzioni e operatori leader nei settori coinvolti è stato possibile creare un sogno. Porta a Mare è prima di tutto una visione, una grande idea di "spazio ritrovato" la cui monumentale realizzazione è stata resa possibile dall'unione di straordinarie capacità progettuali e dalla grandissima esperienza nella gestione immobiliare.



Il gruppo IGD è il primo gruppo italiano tra le società quotate nel settore immobiliare retail, un settore in continua evoluzione e di primario interesse per gli investitori italiani e stranieri. Possediamo e gestiamo immobili in Italia e Romania dove operiamo nel segmento dei centri commerciali. Siamo quotati sul segmento STAR di Borsa Italiana dal 2005. Al 30 giugno 2019, il nostro portafoglio è stato valutato 2,39 miliardi di euro ed è quasi quadruplicato negli ultimi dieci anni.

Il nostro gruppo è nato nel 2000 dal conferimento di parte del patrimonio immobiliare di Coop Adriatica (ora Coop Alleanza 3.0) e di Unicoop Tirreno, che sono tuttora i nostri principali azionisti. Gestiamo i nostri centri commerciali con una prospettiva strategica e di lungo periodo, puntando a mantenere alto il valore nel tempo. Integriamo la sostenibilità in ogni aspetto del business e ci poniamo l'obiettivo di agire sempre in modo etico e secondo i più alti standard di integrità e trasparenza.



Porta Medicea Srl è la società del Gruppo IGD creata per la progettazione, la realizzazione, la commercializzazione e la gestione (anche ad opera conclusa) di Porta a Mare.

RESIDENZE OFFICINE STORICHE

LIVORNO
PORTA
A MARE



APPRODO DEL FUTURO.



CORTE DELL'OROLOGIO



CORTE DELLO SCALO



CORTE DELLA DARSENA



officinstorichelivorno.it

UFFICIO VENDITE

c/o Palazzo Orlando - Via G. D'Alesio, 6 [57126 Livorno]
ufficiovendite@livorno-portamare.it
+39 0586 880937