



# **Ex Manifattura Tabacchi ed Aree Ex Fincantieri** **Palermo, Via Simone Gulì**

# Palermo, Ex Manifattura Tabacchi ed Aree Ex Fincantieri



## Veicolo societario

100% CDP Immobiliare Srl

## Localizzazione

Il Complesso Immobiliare si trova nel settore nord-est del centro urbano, a ridosso della zona dei cantieri navali, lungo la via Comandante Simone Gulì che si configura come tratto della litoranea e che attraversa, parallelamente al mare, la borgata dell'Acquasanta.

L'area di proprietà, è localizzata in prossimità del porticciolo Turistico dell'Acquasanta, tra i più importanti della città.

Il sistema di viabilità principale consente facili collegamenti con il centro della città in quanto si basa su un impianto di attraversamento longitudinale di cui la litoranea ne rappresenta un asse strategico.

## Via Simone Gulì, Palermo



# Palermo, Ex Manifattura Tabacchi ed Aree Ex Fincantieri



<b>Descrizione</b>	<p>Il Complesso Immobiliare è costituito da tre aree non contigue oltre all'ex Manifattura Tabacchi, a cavallo tra le vie Giordano Calcedonio e Simone Guli:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Area Ex Manifattura Tabacchi: risultato di un lungo processo di aggregazione che si è sviluppato dal '600 all'800 fino agli ultimi corpi di fabbrica aggiunti nella prima metà del '900. La proprietà è costituita da 9 fabbricati principali, oltre a volumi minori, e si sviluppa su un'area di circa 2 ha.</li> <li>2) Area prospiciente il Porto dell'Acquasanta: lotto di terreno di 5.730 mq, frutto del frazionamento di una precedente area di proprietà Fincantieri, sulla quale insiste un capannone.</li> <li>3) Area Fondo Bernagallo: costituita da più porzioni di terreno, per un'estensione totale pari a 27.640 mq. Sull'area risultano realizzati un campo di calcio con annessi spogliatoi e magazzino di servizio.</li> <li>4) Area residua Fondo Bernagallo: lotto pianeggiante di 741 mq, privo di fabbricati.</li> </ol>
<b>Ipotesi di valorizzazione</b>	<p>Il progetto di riconversione prevede l'insediamento, negli edifici esistenti, di un albergo, un centro congressi e fitness, attività commerciali, ristorazione, residenze, un multisala ed artigianato produttivo per una SUL di Progetto pari a 23.030 mq. Si prevedono inoltre nuove costruzioni che ospiteranno residenze e centro commerciale per complessivi 7.400 mq oltre ad un parcheggio pertinenziale di 24.000 mq, un mercato pubblico a raso ed aree da cedere al Comune per circa 11.000 mq.</p>
<b>Status urbanistico</b>	<p>L'area è interessata da un progetto di riqualificazione urbana che prevede la completa ristrutturazione e rifunzionalizzazione dei manufatti esistenti e delle aree di pertinenza, nonché la realizzazione di nuove strutture da destinare ad uso ricettivo, terziario, commerciale e residenziale. Tale obiettivo viene perseguito attraverso la realizzazione di un PRUSST (Programma di Ristrutturazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio) il cui iter amministrativo è attualmente in corso.</p>

Consistenze di Progetto	
Edifici Esistenti	
Destinazione	SUL (mq)
<b>Albergo</b>	<b>8.720</b>
<b>Centro congressi e Fitness</b>	<b>2.700</b>
<b>Commerciale</b>	<b>2.823</b>
<b>Ristorazione</b>	<b>2.009</b>
<b>Residenze</b>	<b>941</b>
<b>Multisala</b>	<b>2.637</b>
<b>Artigianato produttivo</b>	<b>3.200</b>
<b>Totale Edifici esistenti</b>	<b>23.030</b>
Nuove costruzioni	
Destinazione	SUL (mq)
<b>Residenze</b>	<b>900</b>
<b>Centro Commerciale</b>	<b>6.500</b>
<b>Parcheggio pertinenziale*</b>	<b>24.000</b>
<b>Totale Nuove costruzioni</b>	<b>31.400</b>

(\* ) Parcheggio su tre livelli

