

CANAZEI

La variante del Prg, approvata dal Commissario: trend stazionario

Il 60 per cento delle case non è utilizzato o vuoto

Ben 805 alloggi «liberi», ma in tre anni 310 nuovi

GIGI ZOPPELLO

CANAZEI - Quale sarà lo sviluppo urbanistico di Canazei? Uno sviluppo minimo, supportato da una modestissima crescita di fabbisogno e frenato da una grandissima quantità di unità abitative «non usate», pari a oltre il 60 per cento dei fabbricati.

Lo dice il corposo studio che costituisce la Variante al Piano Regolatore Generale del Comune, approvato dal Commissario ad acta su redazione dell'architetto Luca Eccheli: come si ricorda, il Consiglio non era in grado di adottarlo a causa dei numerosi «conflitti di interessi» dei consiglieri, come accade in molti paesi del Trentino. E lo studio è una vera miniera di dati statistici.

La demografia ci dice che la popolazione di Canazei è sostanzialmente stabile, dopo aver subito due cali (nel 2005 e nel 2013). Si registra una riduzione del numero medio dei componenti della famiglia - un fenomeno più accentuato del previsto - visto che sulla previsione per il 2016 di 2,58 membri per famiglia, si è invece scesi rapidamente a 2,36: nascite a picco (basti dire che nel 1991 il numero era 2,87).

Modestissimo anche l'incremento dei nuclei familiari, che sono al momento 807. La popolazione residente totale, a inizio dello studio, è pari a 1.908 persone (praticamente stabile dal 2008 in avanti).

Territorio occupato. Questi dati servono all'architetto urbanista per ricavare la «quantificazione del fabbisogno abitativo», e indicare quindi, in sostanza, quante case o alberghi si potranno costruire. E qui si



scopre che Canazei è di gran lunga il Comune più urbanizzato del Comprensorio Ladino. A fronte di un «limite di equilibrio» fra edificato e libero del 25% fissato dalla legge provinciale, Canazei ha un 46,45% urbanizzato e un 53,55% libero. Molto peggio quindi di Campitello (41% urbanizzato) Pozza (31%), Soraga (29%) o Vigo (28%).

Fabbisogno abitativo. Il risultato finale, fra crescita prevista e territorio già occupato, è modesto: per il decennio 2015-2025 il «fabbisogno abitativo totale di nuovi alloggi» è di 62 unità. Di queste, 40 alloggi sono calcolati sulle esigenze di crescita demografica; altri 10 alloggi sono riservati all'housing sociale ed edilizia privata sociale (Itea e cooperative); 10 alloggi vengono previsti per far fronte al «disagio abitativo» e 12 per «mobilità residenziale». L'espansione di alloggi per le vacanze è quantificata in 7 alloggi.

Abitazioni non utilizzate. Impressionante il dato delle case vuote a Canazei: «dai dati storici è possibile constatare che nel

Comune di Canazei le abitazioni non occupate costituiscono circa il 65% del totale» scrive il tecnico. Queste invero comprendono «abitazioni occupate solo in un periodo dell'anno» o «affittate per un breve periodo a fini turistici». L'architetto conclude quindi che probabilmente solo un 10 per cento è «effettivamente non utilizzata». **Secondo case.** In dettaglio, «le abitazioni non occupate costituiscono una quota del 65%, mentre le seconde case incidono sul 28% su patrimonio edilizio complessivo». Dai dati disponibili, dice il Prg, a Canazei ci sono 9.191 immobili dichiarati; solo 5.276 costituiscono abitazione principale. I restanti 3.915 sono altre categoria: «infine sono complessivamente 1.445 gli alloggi utilizzati nel Comune di Canazei a fini turistici sia in forma diretta («secondo case») che indiretta («affitto turistico»)». 805 risultano certamente «liberi a vario titolo». Impressionante, visto che «nell'ultimo triennio a Canazei si sono costruite 310 nuove unità abitative - oltre 55 mila metri cubi), quasi tutte ex novo.