



PIANO STRATEGICO FANO

DINAMICHE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

DIMENSIONE SPAZIO/TEMPORALE

I dati del comune di **Fano** sono stati confrontati con

- Sistema locale del lavoro
- Provincia
- Regione
- Pesaro
- Senigallia



Sono analizzati inoltre alla scala di **quartiere/frazione**

Il periodo preso in esame: **1991 - 2015**

I **temi** affrontati dall'analisi Socio-economica sono:



- DINAMICHE SOCIODEMOGRAFICHE
- DINAMICHE COMMERCIALI, DI IMPRESA E MERCATO DEL LAVORO
- **PATRIMONIO EDILIZIO**
- CAPITALE SOCIALE E CULTURA
- TURISMO
- MOBILITA' URBANA
- EFFETTI DELLA CRISI ECONOMICA
- ASPETTI ECOLOGICI
- POVERTA' E DIFFICOLTA' SOCIALI
- INDICE MUNICIPALE DI BENESSERE EQUO E SOSTENIBILE (BES)

1. Edifici e complessi di edifici
2. Alloggi
3. Mercato immobiliare
4. Consumo di suolo

dallo studio di MATE propedeutico alla variante generale al PRG

5. Potenzialità edificatorie non attuate

COMUNE DI FANO

5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO

ESPANSIONE EDILIZIA

Tabella 65 – Edifici e complessi di edifici totali

AREA	2001	2011	TASSO VARIAZIONE 2001-2011
Fano	10.878	15.499	42,5%
SLL	21.354	26.855	25,8%
Provincia	78.152	92.034	17,8%
Regione	320.556	368.803	15,1%

AREA	2001	2011	TASSO VARIAZIONE 2001-2011
Fano	10.878	15.499	42,5%
Pesaro	13.674	17.706	29,5%
Senigallia	8.057	10.822	34,3%

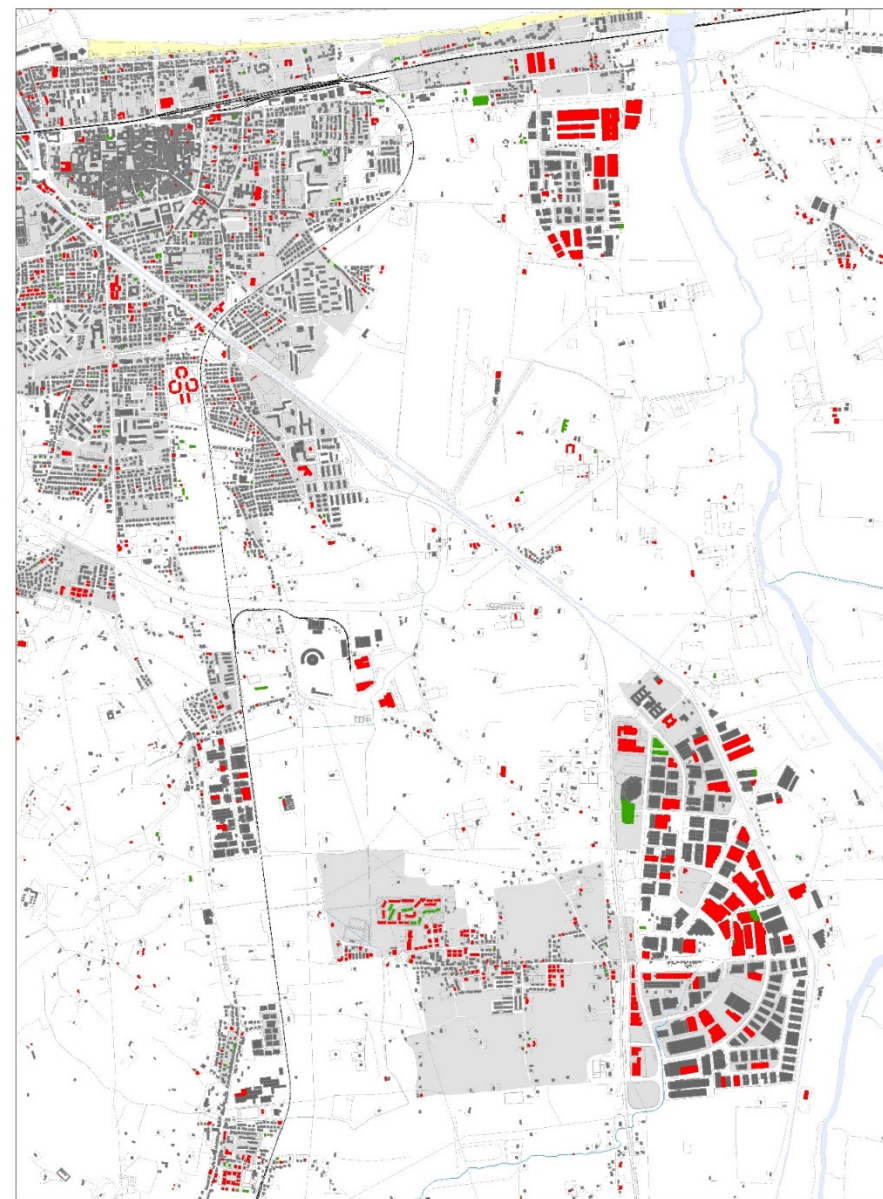
Fano presenta il tasso di
variazione più marcato:

+42,5%

Costruito ante 2001

Costruito 2001/2011

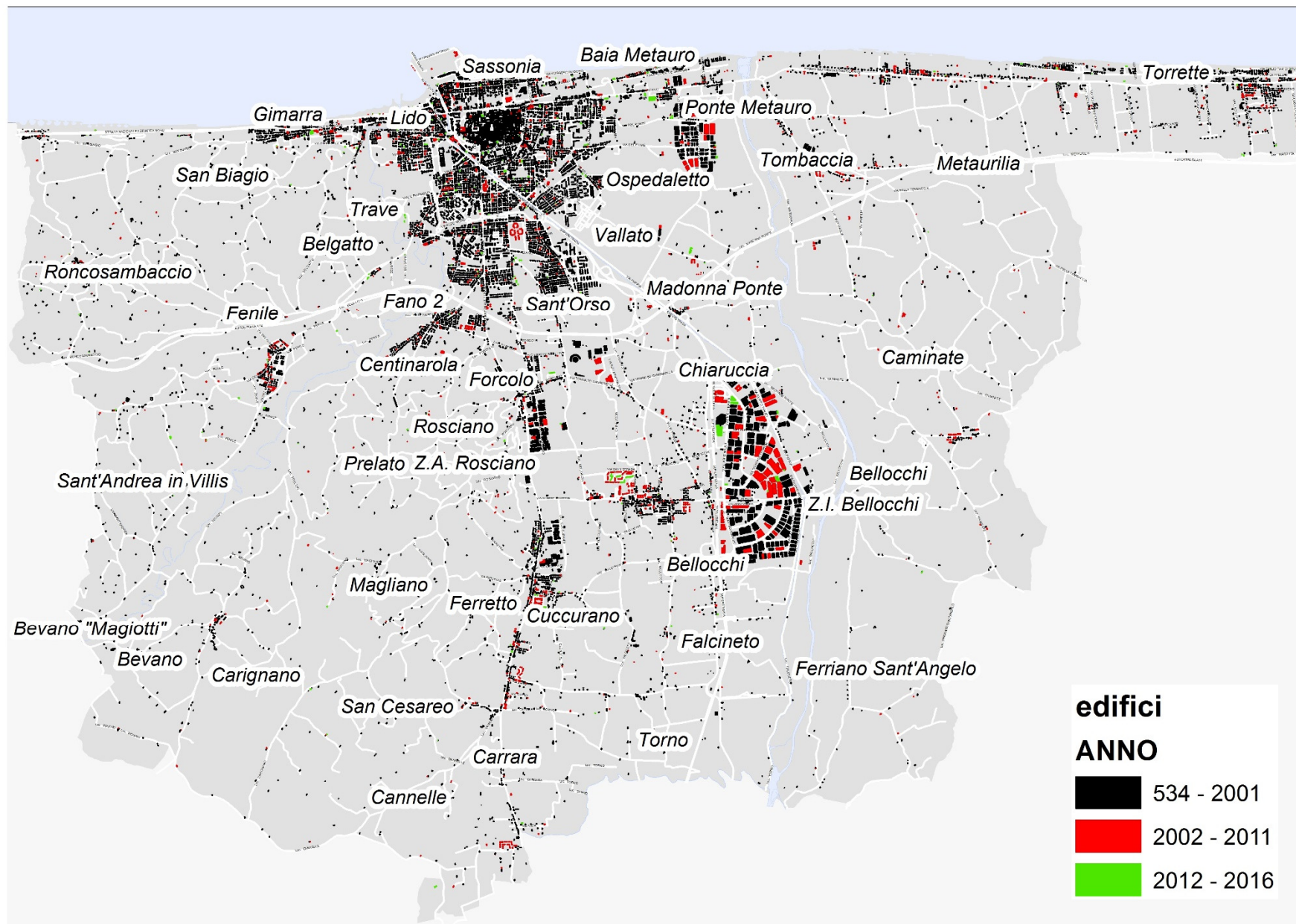
Costruito 2012/2016



COMUNE DI FANO

5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO

ESPANSIONE EDILIZIA



ESPANSIONE DEL COMMERCIALE/PRODUTTIVO

Tabella 66 – Edifici residenziali

AREA	RAPPORTO SU FANO 2011	2001	2011	TASSO VARIAZIONE 2001-2011	PESO SU TOTALE EDIFICI 2011
Fano	100,0%	9.902	12.337	24,6%	79,6%
Pesaro	115,7%	11.939	14.279	19,6%	80,6%
Senigallia	68,5%	7.310	8.456	15,7%	78,1%

Elaborazione su dati ISTAT

Tabella 67 – Edifici ad uso commerciale/produttivo/altro

AREA	RAPPORTO SU FANO 2011	2001	2011	TASSO VARIAZIONE 2001-2011	PESO SU TOTALE EDIFICI 2011
Fano	100,0%	976	3.162	224,0%	20,4%
Pesaro	108,4%	1.735	3.427	97,5%	19,4%
Senigallia	74,8%	747	2.366	216,7%	21,9%

Elaborazione su dati ISTAT

Edifici residenziali: **+24,6%**



dreamstime.com

Edifici commerciali/produttivi:
+224,0%



CRESCONO ANCHE GLI ALLOGGI

Tabella 68 – Alloggi totali

AREA	RAPPORTO SU FANO 2011	1991	2001	2011	TASSO VARIATIONE 1991-2011
Fano	100,0%	23.712	28.164	34.277	44,6%
Pesaro	127,4%	34.335	38.643	43.679	27,2%
Senigallia	73,7%	18.655	20.925	25.263	35,4%

Elaborazione su dati ISTAT

Tabella 2 – Popolazione residente totale

AREA	RAPPORTO SU FANO 2015	1991	2001	2011	2015	TASSO VARIATIONE 1991-2015
Fano	100,0%	53.909	57.529	62.901	60.888	12,9%
Pesaro	155,3%	88.713	91.086	94.237	94.582	6,6%
Senigallia	74,0%	41.144	41.550	44.361	45.027	9,4%

Elaborazione su dati ISTAT

abitanti/alloggio	1991	2001	2011
Fano	2,3	2,0	1,8
Pesaro	2,6	2,4	2,2
Senigallia	2,2	2,0	1,8

n. medio di componenti per
famiglia nel 2015, 2,2

Si evidenzia che a Fano e Senigallia il numero medio di abitanti per alloggio è di 1,8, inferiore cioè alla media di componenti per famiglia. Questo dato lascia intendere una presenza significativa di alloggi vuoti/seconde case, rispetto a Pesaro.

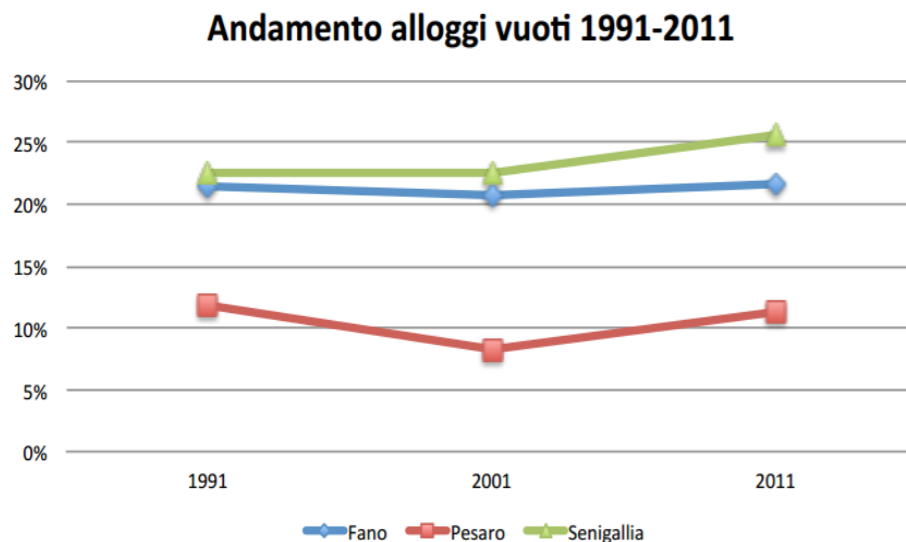
COMUNE DI FANO
5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO

ALLOGGI VUOTI

AREA	RAPPORTO SU FANO 2011	1991	2001	2011	TASSO VARIAZIONE 1991-2011	PESO SU ALLOGGI TOTALI 2011
Fano	100,0%	5.089	5.825	7.380	45,0%	21,5%
Pesaro	66,8%	4.042	3.201	4.928	21,9%	11,3%
Senigallia	87,4%	4.216	4.712	6.453	53,1%	25,5%

Elaborazione su dati ISTAT

Grafico 51 – Andamento alloggi vuoti 1991-2011



Elaborazione su dati ISTAT

vuoti/alloggi	1991	2001	2011
Fano	21,5%	20,7%	21,5%
Pesaro	11,8%	8,3%	11,3%
Senigallia	22,6%	22,5%	25,5%

Gli alloggi vuoti, nel 2011 sono circa **7000** e rappresentano a Fano il **+21,5%**, a Senigallia il 25,5 e a Pesaro l'11,3

DINAMICA ALLOGGI PER QUARTIERE

SUB-AREE	1991	2001	2011 Famiglie	2011	variazione 1991-2011	alloggi/famiglia
Baia Metauro	556	598	638	203	14,70%	3,1
Fano Sud	3.930	5.129	6.283	3.152	59,90%	2,0
Roncosambaccio	294	317	387	254	31,60%	1,5
Sassonia-Lido	2.141	2.646	2.917	1.979	36,20%	1,5
Centro Storico	1.620	1.884	2.206	1.575	36,20%	1,4
Fano	23.712	28.164	34.277	26.853	44,60%	1,3
Carignano	604	530	788	626	30,50%	1,3
Ponte Metauro	435	436	612	503	40,70%	1,2
San Cristoforo	1.404	1.564	2.075	1.760	47,80%	1,2
Paleotta-Poderino	2.288	2.639	3.231	2.866	41,20%	1,1
San Lazzaro	3.088	3.378	3.928	3.501	27,20%	1,1
Bellocchi	676	780	1.495	1.348	121,20%	1,1
Fenile	362	545	688	623	90,10%	1,1
Gimarra	682	795	946	859	38,70%	1,1
ZI Bellocchi	109	107	126	116	15,60%	1,1
Cuccurano-Carrara	1.072	1.358	1.693	1.571	57,90%	1,1
Vallato	925	929	1.020	950	10,30%	1,1
Centinarola	535	674	880	820	64,50%	1,1
Fano2	750	999	1.068	998	42,40%	1,1
Rosciano	603	679	842	788	39,60%	1,1
Sant'Orso	1.401	2.061	2.216	2.115	58,20%	1,0
Caminate	128	116	238	246	85,90%	1,0

Fenile, Bellocchi, Caminate, Centinarola, Cuccurano le **frazioni più cresciute**.

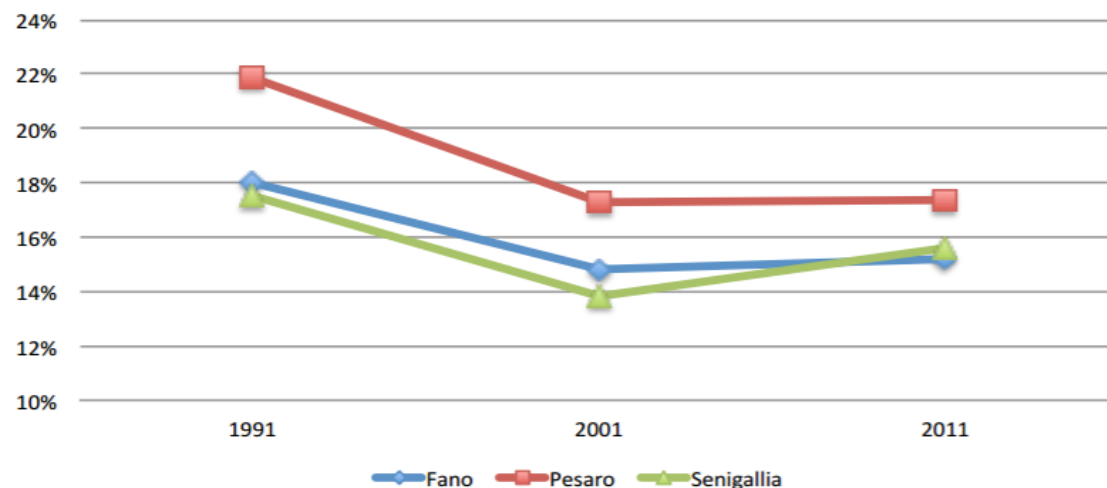
Regine delle **secondo case** Baia Metauro (il 68% degli alloggi) e Fano Sud (il 50%).

Sant'Orso e Caminate le **frazioni sature**.

TITOLO DI GODIMENTO DEGLI ALLOGGI

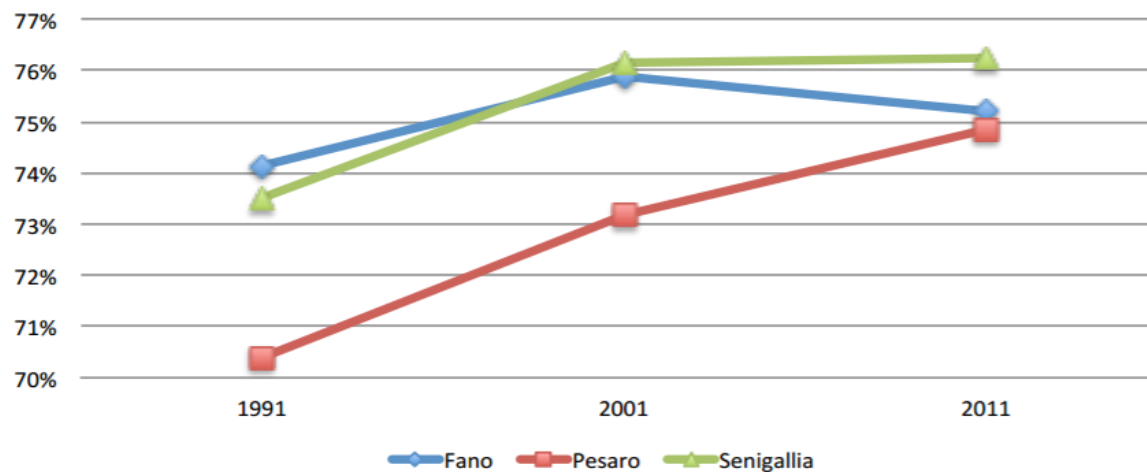
Grafico 54 – Andamento alloggi in affitto su occupati 1991-2011

Andamento alloggi in affitto su occupati 1991-2011



Elaborazione su dati ISTAT

**Andamento alloggi in proprietà su occupati
1991-2011**



Elaborazione su dati ISTAT

COMUNE DI FANO
5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO
AFFITTO ED USUFRUTTO

Tabella 72 – Alloggi in affitto su occupati

AREA	1991	2001	2011	TASSO VARIAZIONE 1991-2011
Fano	18,0%	14,8%	15,2%	-15,4%
Pesaro	21,9%	17,3%	17,4%	-20,8%
Senigallia	17,5%	13,8%	15,6%	-10,8%

Tabella 73 – Alloggi altro titolo su occupati

AREA	1991	2001	2011	TASSO VARIAZIONE 1991-2011
Fano	7,9%	8,3%	9,5%	20,1%
Pesaro	7,7%	8,3%	10,4%	35,6%
Senigallia	9,0%	9,3%	10,8%	20,4%

Elaborazione su dati ISTAT

Gli **alloggi in affitto**, calano nel periodo 1991/2001 e tornano a crescere insieme all'**usufrutto**, nell'ultimo periodo, evidenziando un ritorno alla **precarietà economica ed insediativa** di parte della popolazione.



COMUNE DI FANO

5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO

AFFITTI PER QUARTIERE

SUB-AREE	1991	2001	2011	variazione 2001-2011
Baia Metauro	27,10%	29,60%	36,50%	23,00%
Centro Storico	33,80%	29,60%	29,90%	1,10%
Sassonia-Lido	25,40%	21,50%	22,10%	3,00%
San Lazzaro	24,40%	19,60%	17,50%	-10,80%
Ponte Metauro	12,20%	10,50%	15,90%	51,50%
Sant'Orso	19,60%	16,60%	15,50%	-6,70%
Gimarra	17,80%	14,80%	15,30%	2,90%
San Cristoforo	22,80%	17,00%	15,30%	-9,70%
Fano totale	18,00%	14,80%	15,20%	2,70%
Paleotta-Poderino	17,20%	13,60%	13,90%	2,00%
Fano Sud	9,90%	11,60%	13,80%	18,90%
ZI Bellocchi	9,20%	5,80%	12,10%	109,20%
Vallato	13,30%	11,70%	11,80%	1,10%
Roncosambaccio	10,60%	8,80%	11,40%	30,00%
Fano2	8,40%	9,50%	11,10%	17,50%
Bellocchi	7,70%	9,00%	10,60%	18,10%
Centinarola	10,70%	9,70%	10,20%	6,00%
Cuccurano-Carrara	10,20%	7,10%	10,20%	44,30%
Caminate	8,10%	9,60%	9,90%	3,60%
Rosciano	11,70%	7,80%	9,80%	24,90%
Fenile	9,90%	7,50%	8,20%	9,10%
Carignano	8,50%	5,90%	7,50%	26,80%

Gli alloggi in affitto crescono nell'ultimo periodo soprattutto a Baia Metauro e Ponte Metauro, Cuccurano e Carrara, quartieri che presentano quindi una maggiore instabilità insediativa. Diminuiscono invece nei quartieri di San Lazzaro, Sant'Orso e San Cristoforo evidenziando una dinamica alla progressiva stanzialità dei residenti.

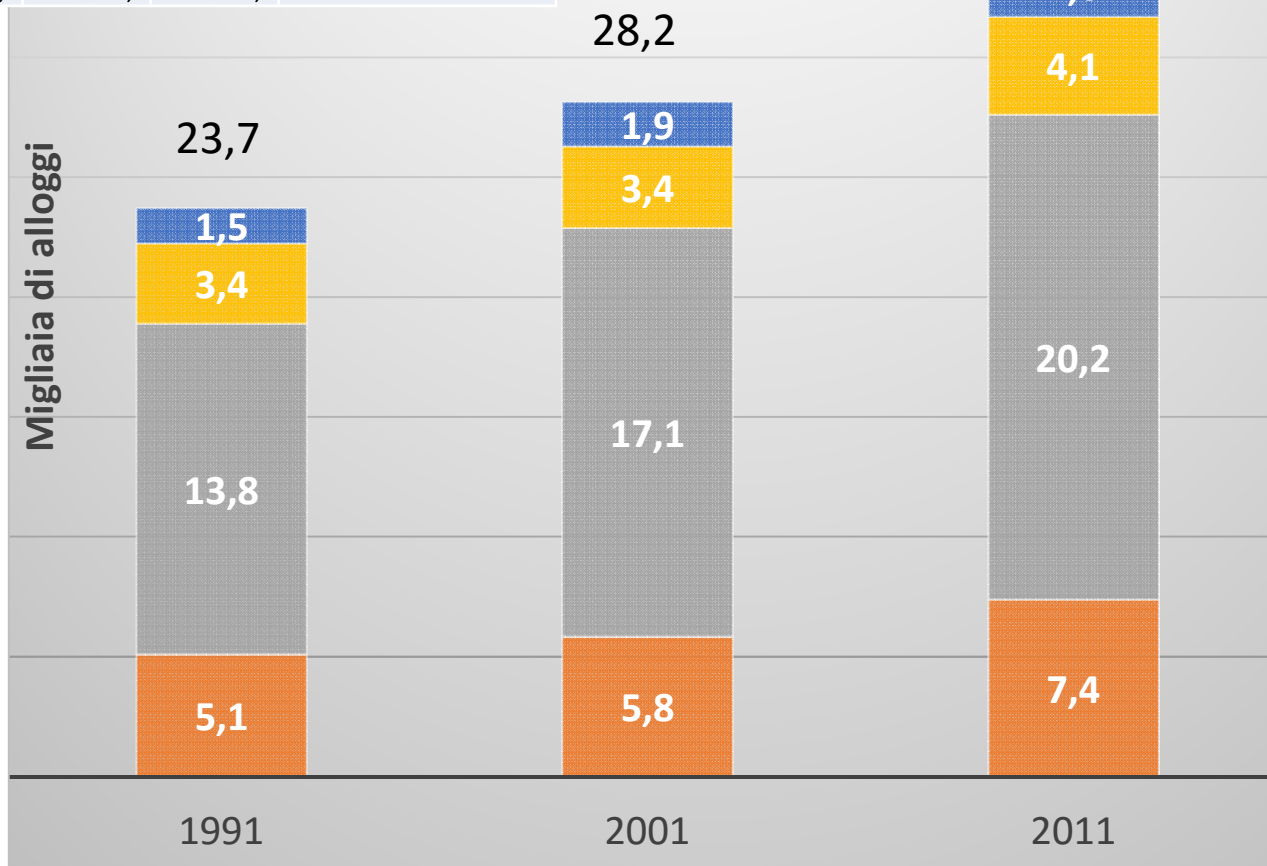
COMUNE DI FANO

5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO

FAMIGLIE E ALLOGGI

■ Vuoti ■ Proprietà ■ Affitto ■ Usufrutto

Alloggi	1991	2001	2011	variazione 1991/2011
Vuoti	5,1	5,8	7,4	45%
Proprietà	13,8	17,1	20,2	47%
Affitto	3,4	3,4	4,1	22%
Usufrutto	1,5	1,9	2,6	74%
Totale	23,7	28,2	34,3	44%



CALO VALORI IMMOBILIARI RESIDENZIALI

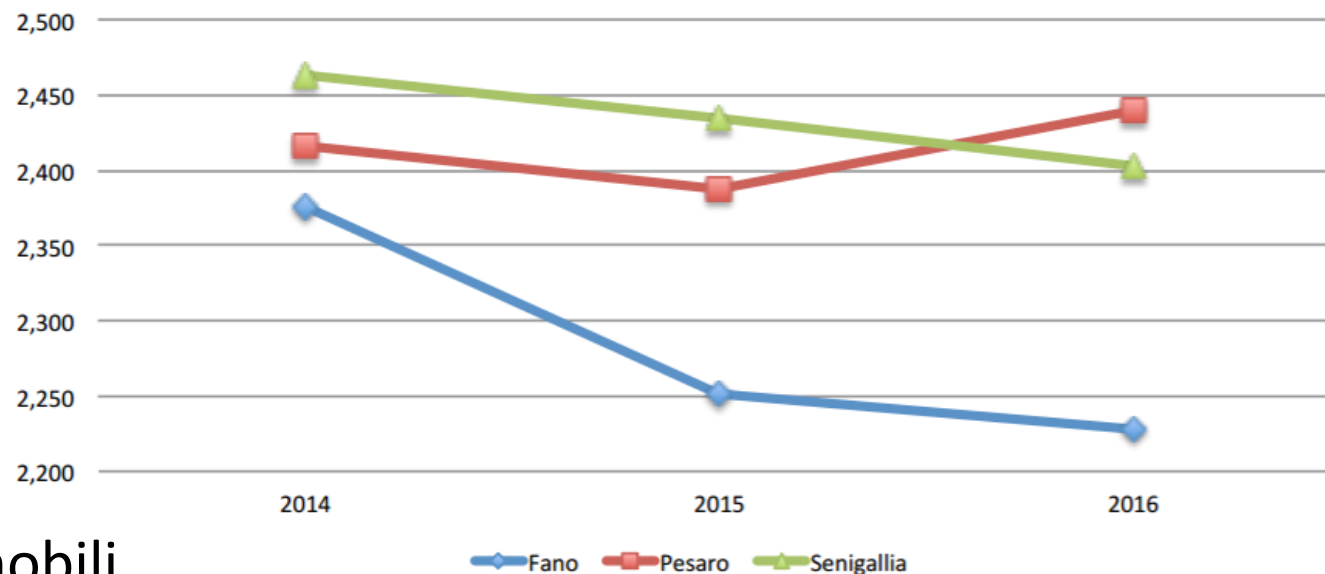
Tabella 74 – Valori immobiliari medi di compravendita residenziale (euro/mq)

AREA	2014	2015	2016	TASSO DI VARIAZIONE 2014-2016
Fano	2.376	2.252	2.228	-6,2%
Pesaro	2.417	2.387	2.440	1,0%
Senigallia	2.464	2.434	2.403	-2,5%

Elaborazioni su dati Bollettino Immobiliare

Grafico 56 – Andamento valori immobiliari medi di compravendita residenziale

Andamento valori immobiliari medi compravendita residenziale 2014-2016 (euro/mq)

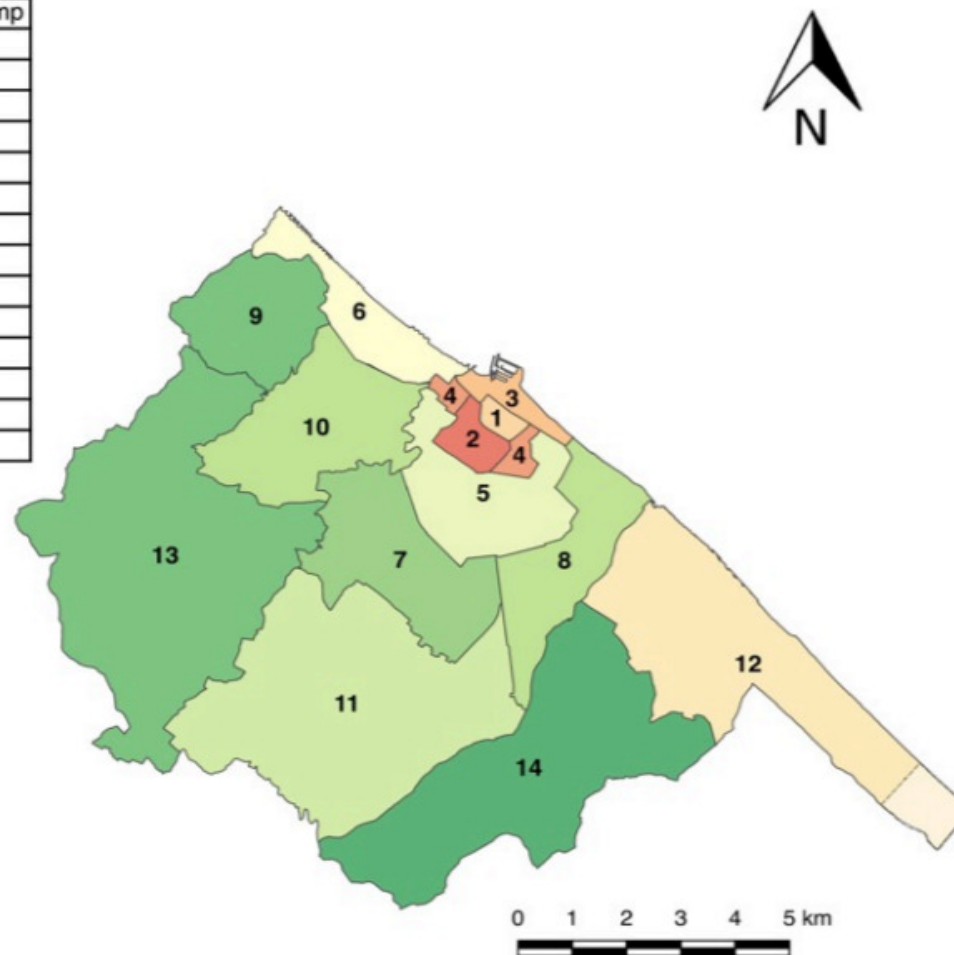


Valore medio degli immobili
residenziali in calo: **2.228 €/mq**

VALORE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI 2015

Figura 30 – Mappa tematica dei valori medi di compravendita nel settore residenziale per l'anno 2015 (€/mq)

id	zona	2015res comp
1	Centro Storico	2350
2	Fuori le mura	2700
3	Mare	2450
4	Semicentrale IN	2500
5	Semicentrale EX	1850
6	Gimarra-Fosso Sejure	1950
7	Rosciano-Forcolo-Centinarola	1575
8	Metauro Foce Nord	1750
9	Fosso Sejure IN	1450
10	Fenile	1750
11	Bellocchi-Cuccurano-Carrara	1800
12	Metaurilia-Torrette	2075
13	Zona agr. Nord	1450
14	Zona agr. sud	1300



Legenda

□ Passato al Comune di Mondolfo nel 2014

Scala di graduazione

■ Valore minimo

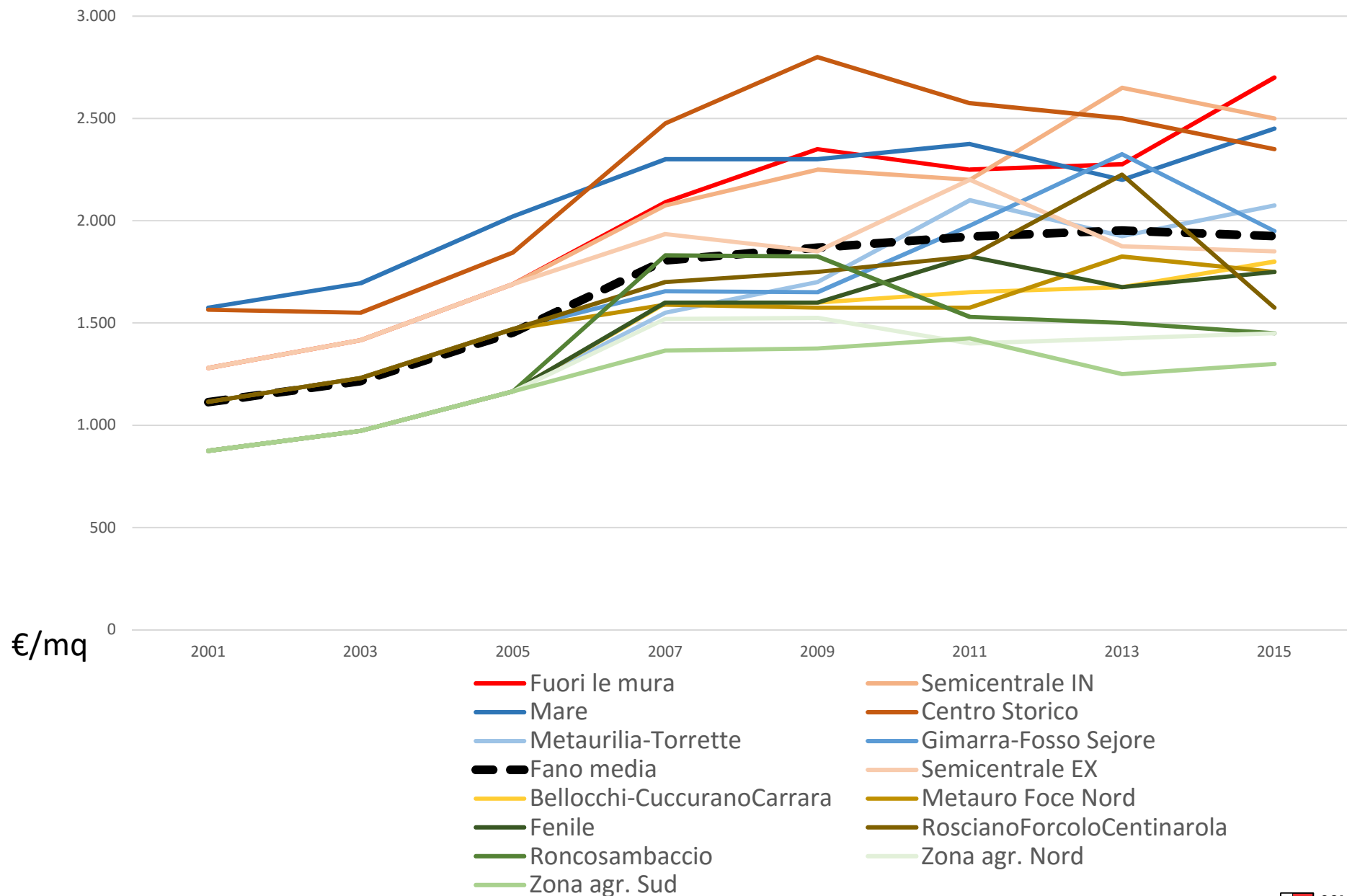
■ Valore massimo

Elaborazione su dati OMI Agenzia delle Entrate

COMUNE DI FANO

5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO

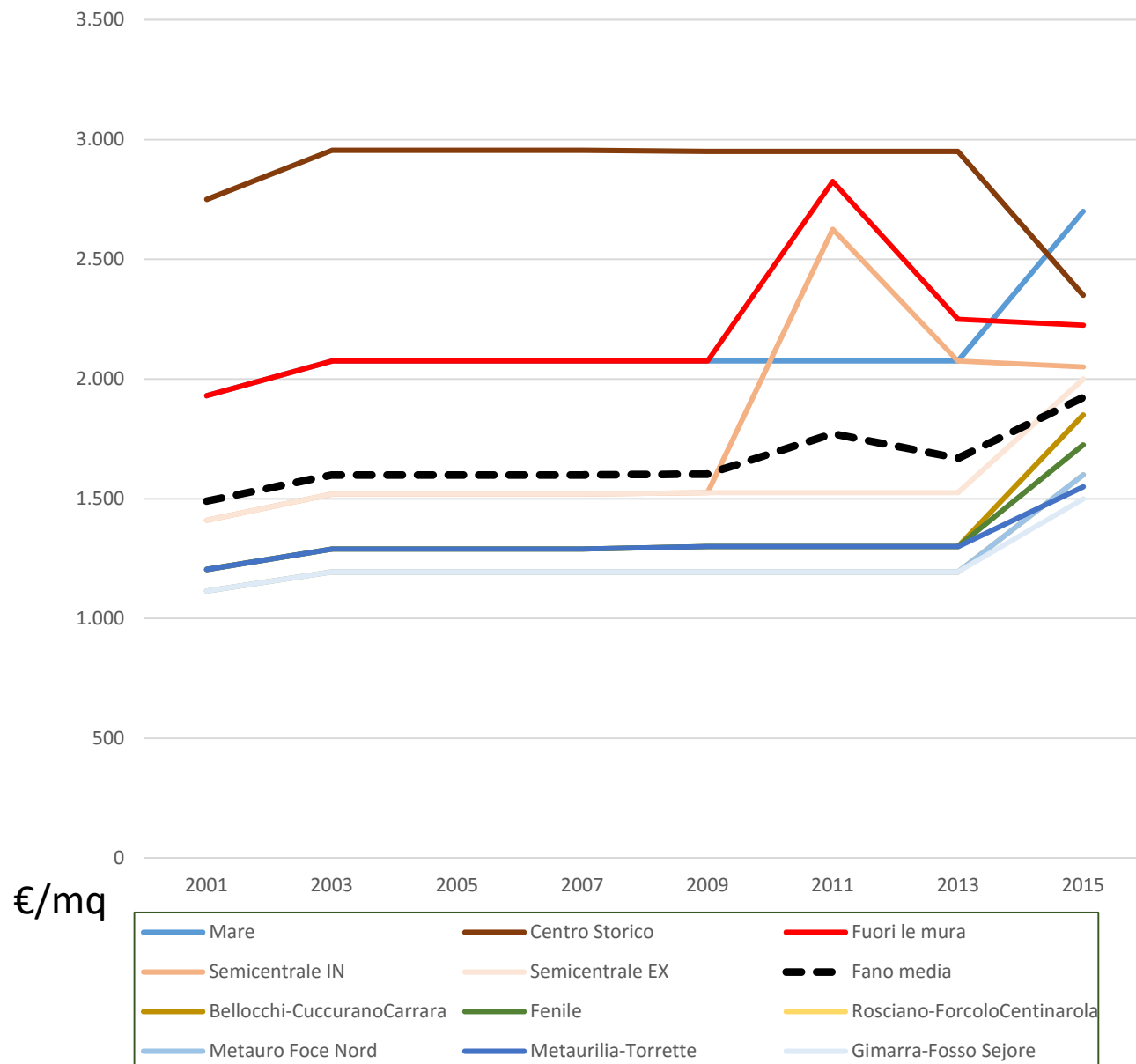
DINAMICA VALORE IMMOBILI RESIDENZIALI



COMUNE DI FANO

5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO

DINAMICA VALORE IMMOBILI COMMERCIALI



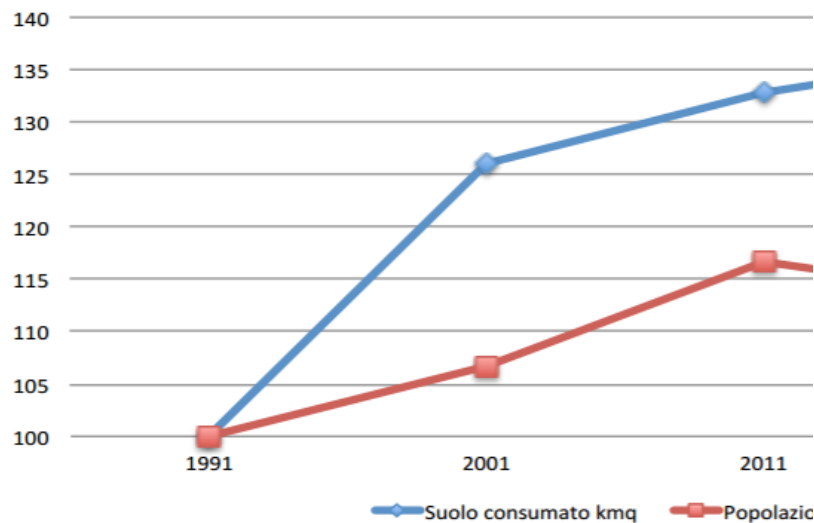
COMUNE DI FANO

5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO

CONSUMO DI SUOLO

Nel periodo
1991-2011
Il suolo
consumato è
cresciuto del
+33%
(5 kmq)

	1991	2001	2011	variazione
edificato	3,73	4,46	5,43	45,58%
impermeabilizzazioni	10,2	13,06	13,05	28,32%
non consumato	107,4	103,75	102,79	-4,27%
suolo consumato totale	13,9	17,5	18,5	32,95%



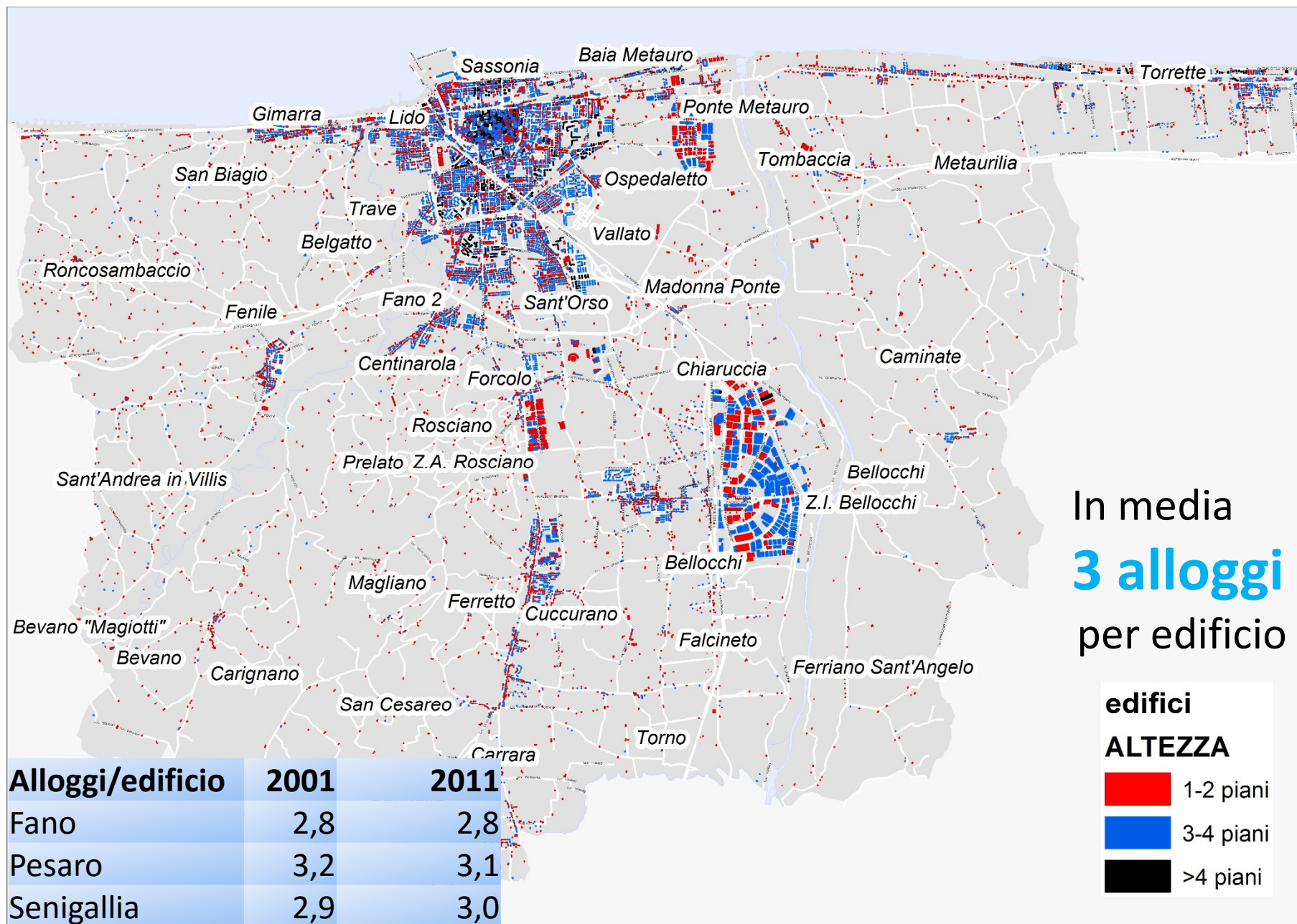
Elaborazione su dati ISPRA, Regione Marche, Comune di Fano

A fronte di una
popolazione
cresciuta nello
stesso periodo
del **+16,7%**

COMUNE DI FANO

5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO

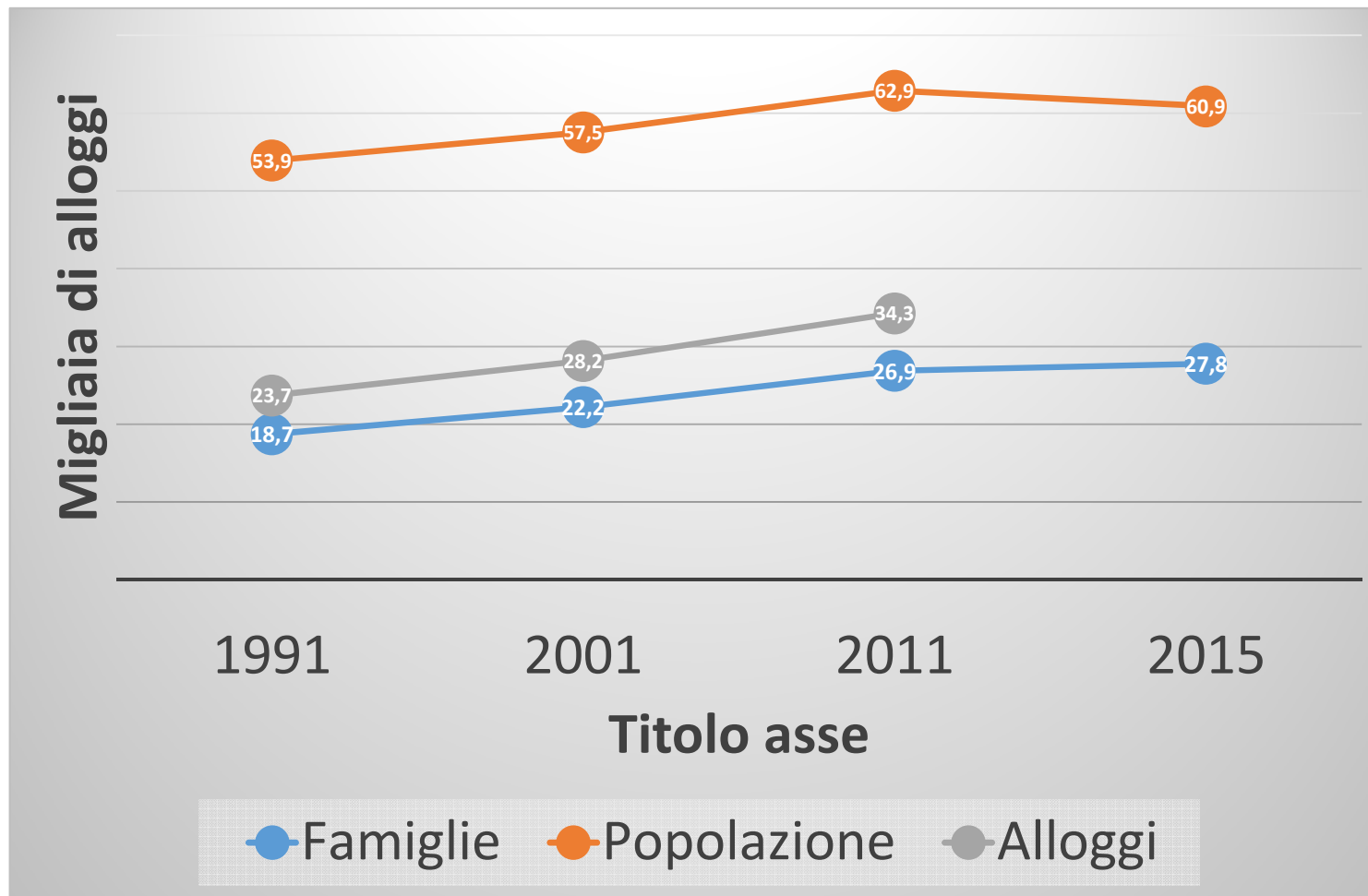
CITTA' SPALMATA



COMUNE DI FANO

5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO

FAMIGLIE E ALLOGGI

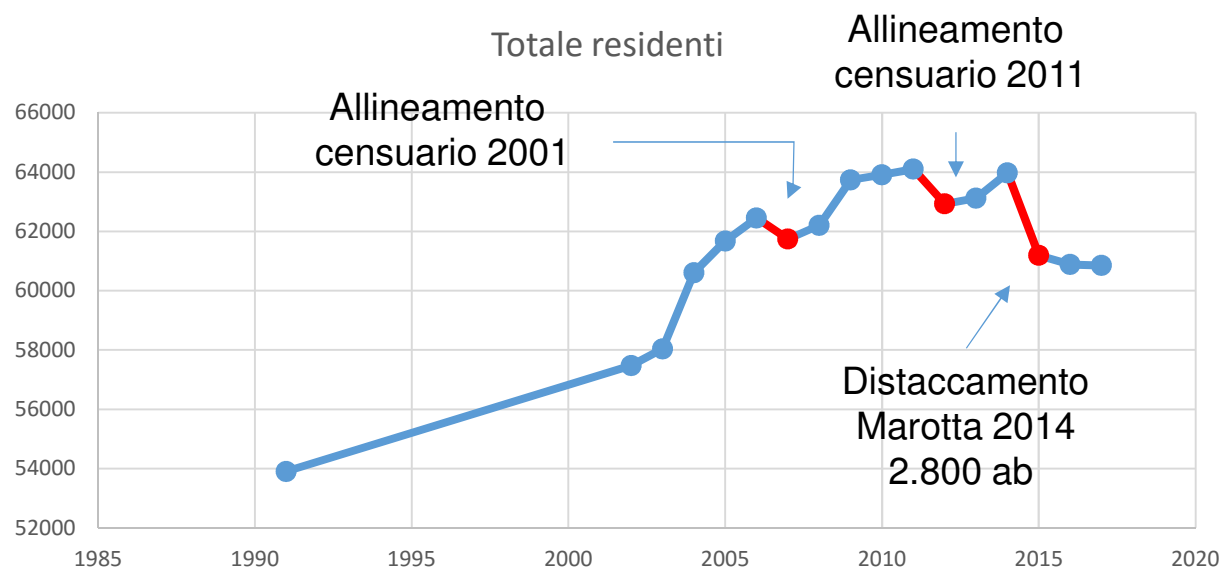


	1991	2001	2011	2015	variazione 1991/2011	variazione 2011/2015
Famiglie	18,7	22,2	26,9	27,8	43,5%	21,0%
Popolazione	53,9	57,5	62,9	60,9	16,7%	9,3%
Alloggi	23,7	28,2	34,3		44,6%	
Vuoti	5,1	5,8	7,4		45,0%	
Occupati	18,6	22,3	26,9		44,4%	

POPOLAZIONE A CRESCITA ZERO?



Dal dopo guerra a oggi Fano ha manifestato nel tempo una forte capacità attrattiva, maggiore di Pesaro e Senigallia, ma da 2 anni la crescita della popolazione si è interrotta



Oggi Fano conta **60.852** abitanti:

2015 – **304** abitanti

2016 – **35** abitanti

Tasso variazione 1991-2015

Fano **12,90%**

Pesaro 6,60%

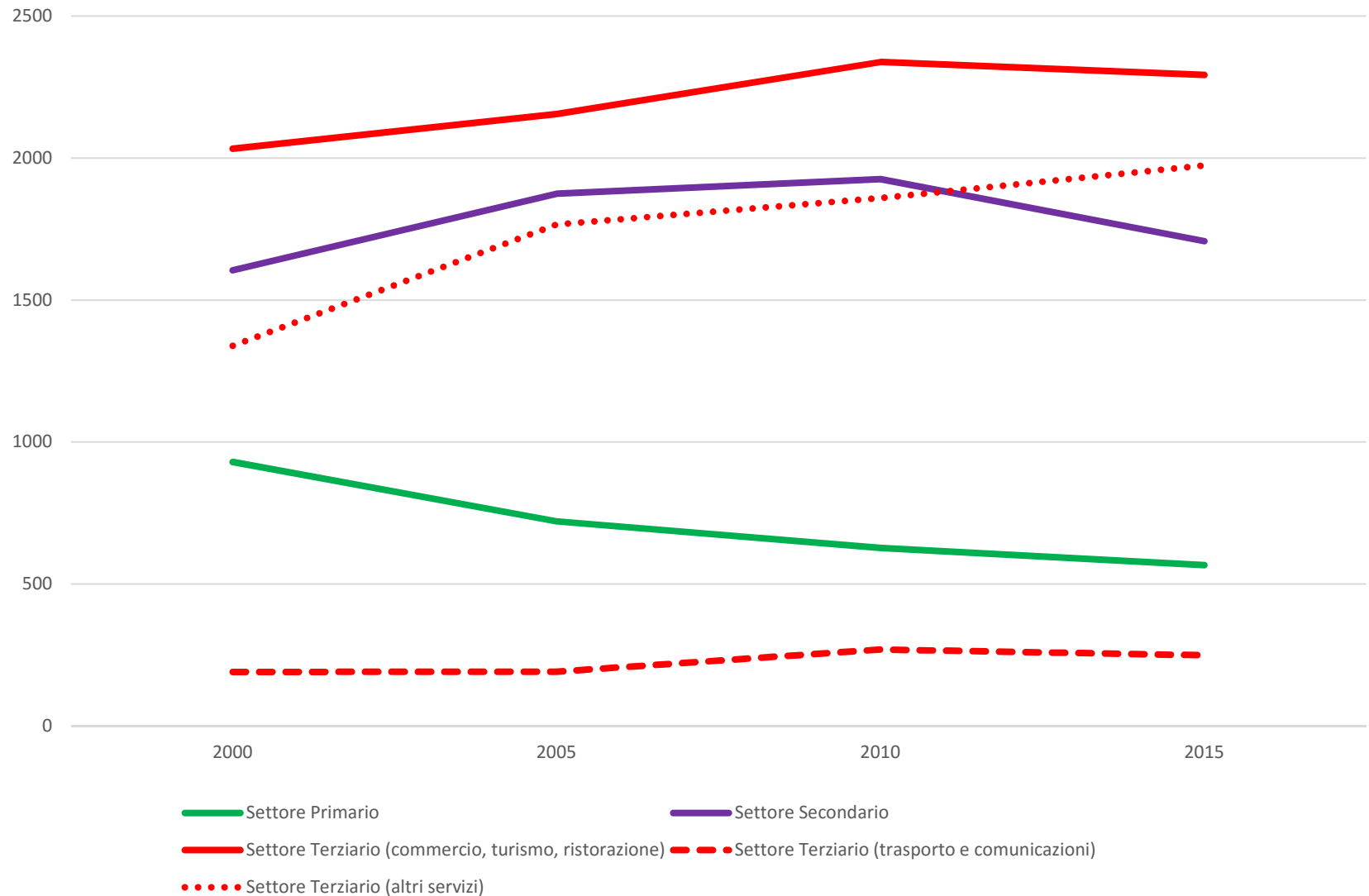
Senigallia 9,40%

COMUNE DI FANO

2. DINAMICHE COMMERCIALI, DI IMPRESA E MERCATO DEL LAVORO

CRESCERE IL TERZIARIO

Imprese per settore dal 2000 al 2015



COMUNE DI FANO
5. DINAMICHE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO
MQ SUL RESIDUA PRG

Superficie Utile Lorda			
RESIDENZIALE	<i>SUL mq</i>	<i>abitanti teorici/25</i>	<i>abitanti reali/43</i>
Centri storici A	1.080	43	25
Residenziale di completamento B	18.310	732	426
Residenziale di espansione C1	189.228	7.569	4.401
Residenziale di ricucitura C2	68.840	2.754	1.601
	277.458	11.098	6.453
PRODUTTIVA, COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA			SERVIZI
	<i>SUL mq</i>		<i>SUL mq</i>
Produttivo esistente D1	102.921	Verde pubblico F1	2.289
Produttivo di espansione D2	224.328	Verde sportivo F2	3.543
Commerciale/direzionale esistente D3	7.722	Servizi F5	225
Commerciale/direzionale di espansione D4	118.808	Università F6_SU	
Turistico D5678	58.837	Parcheggi P2	376
	512.616		6.433

L'attuale PRG ha un dimensionamento residuo in grado di ricevere dai **6.000** agli 11.000 abitanti, per un totale di 277.000 mq di SUL residenziale, e 512.000 mq di SUL non residenziale.



Possibili scenari di rischio:

- Instabilità insediativa
- Svalorizzazione del patrimonio immobiliare
- Depauperamento del patrimonio immobiliare delle famiglie
- Rischi idrogeologici
- Notevoli costi di manutenzione delle infrastrutture pubbliche «spalmate» sul territorio
- Degrado urbano

Progettare il futuro

- Stimolare politiche fiscali che favoriscano l'immissione degli immobili inutilizzati all'interno del mercato immobiliare?
- Favorire la stabilizzazione?
- Favorire la riqualificazione urbana?
- Densificare l'edificato?
- Ricalibrare il dimensionamento del PRG?
-