

Jesi **Scenari abitativi**

Contributo al nuovo prg del comune di Jesi

Marco Cremaschi

Indice

<i>Sintesi</i>	3
<i>0. Il punto di partenza</i>	5
<i>Previsioni demografiche per la regione Marche</i>	12
<i>Indicazioni provenienti dall'analisi di sfondo</i>	12
<i>Jesi e l'area vasta</i>	13
<i>Profilo dell'area: gli anni '90</i>	13
<i>Tipologia dei cambiamenti edilizi e demografici negli anni '90</i>	14
<i>Tipologia dei comuni e tendenze di crescita</i>	15
<i>Profilo dell'area: gli anni recenti</i>	16
<i>Tipologia dei comuni: variazioni negli anni '90</i>	16
<i>Tipologia dei comuni: variazioni recenti e alloggi vuoti</i>	17
<i>Indicazioni provenienti dall'analisi delle classi di crescita</i>	18
<i>2. Le dinamiche di Jesi</i>	20
<i>Jesi: dinamiche della popolazione</i>	20
<i>Jesi: dinamiche edilizie</i>	20
<i>Jesi: edilizia recente per tipo di promotore</i>	21
<i>L'offerta residua del piano</i>	21
<i>Volumetria concessa o in progetto</i>	21
<i>Composizione familiare</i>	22
<i>Provincia di Ancona: residenti per numero di comp. e stanze</i>	22
<i>La domanda debole</i>	22
<i>Indicazioni provenienti dall'analisi delle dinamiche di Jesi</i>	22
<i>3. Prospettive</i>	23
<i>Modelli abitativi</i>	23
<i>Orientamenti degli attori</i>	23
<i>4. Appendice: l'area studio</i>	24
<i>Comuni in ordine di incremento di popolazione</i>	25
<i>Residenti nel 2002 per sesso</i>	26
<i>Movimento demografico 2003</i>	27
<i>Famiglie per numero di stanze dell'abitazione</i>	28
<i>Abitazioni per modo d'uso</i>	29
<i>Abitazioni per epoca di costruzione</i>	30
<i>Indicatori abitativi</i>	31

Sintesi

Il dimensionamento del piano di Jesi non dipende esclusivamente da un calcolo, ma da una valutazione politica dello scenario evolutivo congruente al comune. Questa scelta si sorregge però su una valutazione attenta dei processi in corso e degli obiettivi da perseguire.

Questa relazione espone quindi gli elementi utili a procedere ad una analisi sistematica e rigorosa dei fenomeni osservati, degli indicatori disponibili, degli scenari possibili. L'analisi qui condotta tiene naturalmente conto delle prime elaborazioni del 'piano idea', del piano strategico, nonché delle analisi e degli indicazioni raccolte negli incontri preparatori.

Inoltre, in questa riflessione vengono prese in esame le alternative possibili per le politiche pubbliche del comune, con particolare riguardo alla edilizia sociale. Da questo punto di vista, una particolare attenzione andrà posta al comportamento dei soggetti del mercato, della promozione e della produzione edilizia in particolare. Un ruolo significativo va inoltre attribuito agli attori presenti nella mediazione tra domanda e offerta, in particolare a quelli attivi nei confronti della domanda debole. I principali risultati sono i seguenti:

- la consistenza abitativa del comune e dell'area di Jesi è robusta e – sulla carta- più che adeguata ai fabbisogni esistenti e futuri dell'area;
- la spiegazione delle consistenti variazioni edilizie e tensioni abitative si spiega soprattutto per la presente di sub mercati (alta gamma, turismo, investimento...) retti da logiche patrimoniali e finanziarie quasi indipendenti;
- le dinamiche demografiche conducono ad una crescente dispersione abitativa nel bacino comprensoriale, favorite anche dalla ricerca di modelli abitativi suburbani;
- una serie di condizioni normative, fiscali e finanziarie e rende difficile l'affitto o l'uso del patrimonio edilizio;
- la riduzione netta dell'Edilizia residenziale pubblica lascia scoperta la domanda non solvibile che non può comunque trovare accesso al patrimonio disponibile.

Difficilmente in questo contesto un incremento della produzione edilizia può risolvere tutti i problemi legati all'uso, all'accesso, alla mobilità abitativa. D'altra parte, neanche le tradizionali politiche pubbliche della casa, che dipendono da un quadro nazionale piuttosto incerto, sembrano riproponibili nel breve periodo. Sembra, in definitiva, necessario procedere alla sperimentazione di interventi innovativi su diversi aspetti di promozione, mediazione e uso del patrimonio esistente e nuovo.

0. Il punto di partenza

L'evoluzione demografica della città di Jesi va esaminata sullo sfondo dei processi che stanno trasformando l'Europa e che influenzano in modo determinante le variabili locali.

Le previsioni per il futuro del paese dipendono da fattori epocali e dalla capacità di governo.

I primi spesso non possono essere contrastati ma possono essere genericamente previsti: la riduzione dei tassi di fertilità naturale è stata una costante degli ultimi decenni, come pure l'effetto di riduzione delle migrazioni interne dovuto alla crescita del reddito (per esempio, dal Mezzogiorno al Nord). In ogni caso, le previsioni sono di norma effettuate su scale territoriali ampie –nazioni, regioni- alle quali gli errori statistici sono meno sensibili.

Dei secondi, gli elementi principali sono i flussi migratori e la crescita differenziale della base occupazionale e del reddito di una regione rispetto all'altra, che sono sensibili ma in modo discontinuo alle politiche pubbliche e agli eventi internazionali.

Anche nelle occasioni ufficiali, però, è molto difficile che i modelli di sviluppo demografico utilizzino previsioni su queste ultime variabili, che restano estremamente sensibili a fattori.

Studi recenti dell'Unione Europea (condotti per l'osservatorio territoriale Espon) consentono alcune riflessioni che hanno il pregio di collocare le Marche nel quadro comparativo delle altre regioni d'Europa.

Brevemente, si può considerare come le Marche registrino una presenza di anziani sopra i 65 anni considerevolmente più elevata della media europea, sebbene non siano la regione italiana nella situazione meno favorevole. Questo aspetto inizia a manifestarsi anche nell'età delle forze di lavoro, più elevata della media. Inoltre, i nuovi assunti giovani sono scarsi in rapporto ai lavoratori 'anziani'. Comunque misurato, l'indice di dipendenza della popolazione anziana su quella giovane è meno favorevole e, viceversa, la capacità di crescita misurata sul tasso naturale è meno robusta delle altre regioni europee.

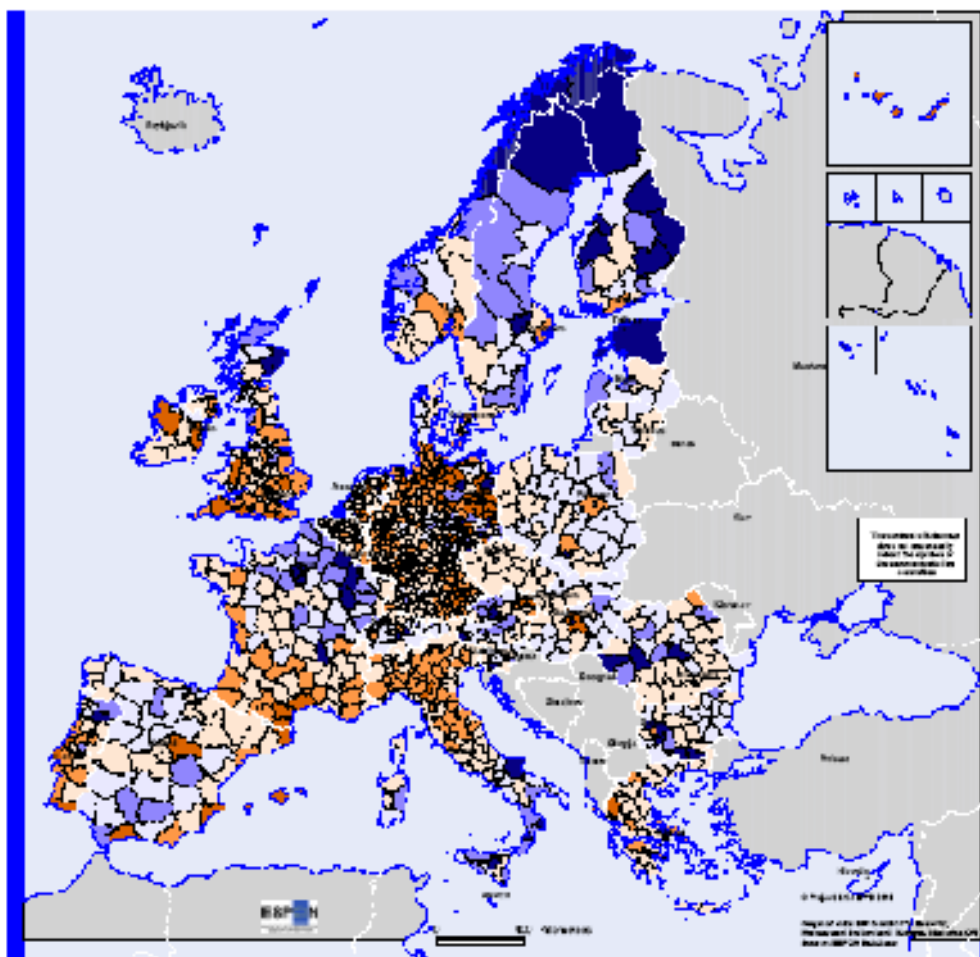
Si può ancora aggiungere che regioni come le Marche hanno registrato di recente un saldo naturale positivo pur non avendo registrato in precedenza intensi processi di crescita. Ancorché ci si aspetti che l'incremento naturale continui nel prossimo futuro, i tassi limitati non saranno sufficienti a contrastare l'invecchiamento della popolazione, a meno di possibili cambi di orientamento delle politiche nazionali di sostegno alla natalità.

	Anziani >65a.	Forza Lavoro 'anziana'	Indice Sostituzione forza lavoro	Indice Post attività dipendenza	Indice Dipendenza	Giovani <14/tot	Potenziale crescita naturale
MARCHE	136,9	113,6	64,8	136,6	164,1	74,9	80,5
E-29	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
E-29	15,6	17,7	1,2	0,3	1,2	17,2	0,8

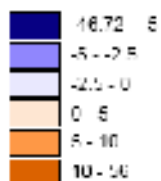
Brevemente, le considerazioni utili in questa sede sono le seguenti:

- a breve l'incidenza delle trasformazioni qualitative sarà dunque più consistente, a causa del processo di invecchiamento della popolazione che ha già portato la

Migration balance between 1998 and 2000



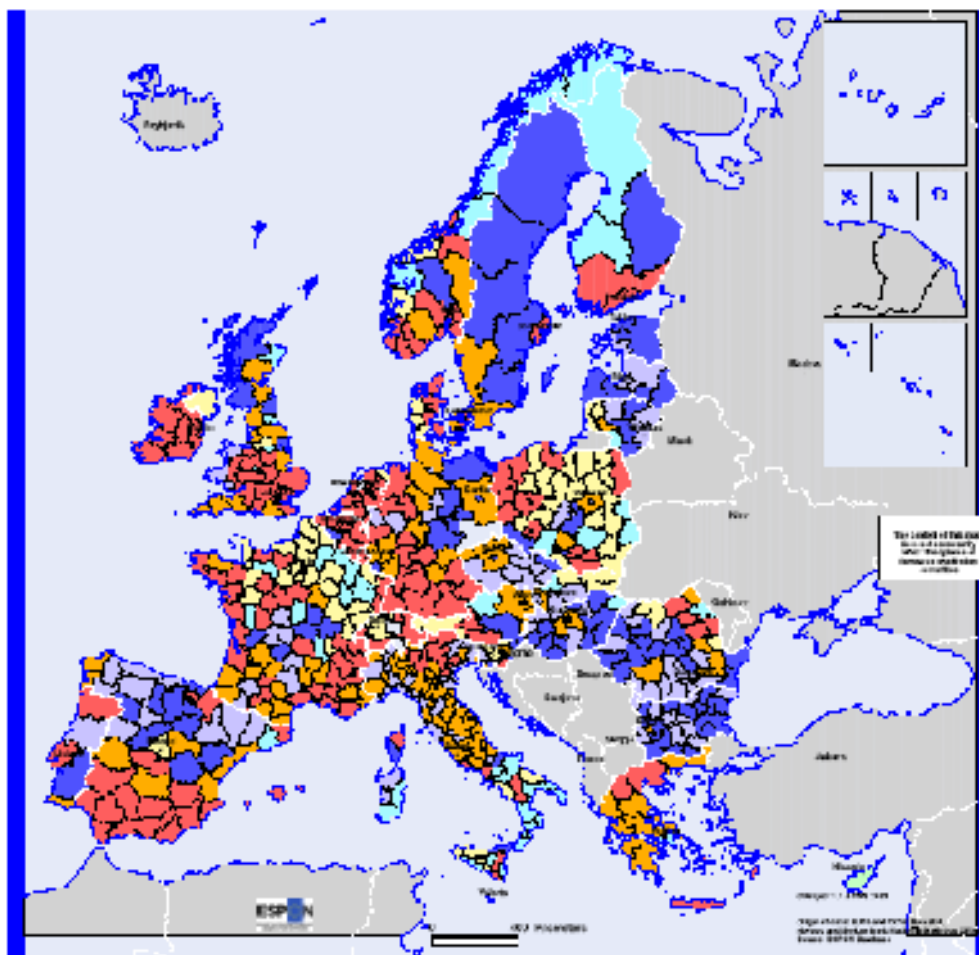
annual average balance
for thousands inhabitants



Source of data - evaluation based on Eurostat data and national statistical institute for Switzerland and Norway

Fonte: Espon, *The Spatial Effects Of Demographic Trends And Migration, a cura di*, Swedish Institute For Growth Policy Studies (ITPS), 31 March, 2004 (disponibile su www.espon.eu)

Components of population increase, 1996-99



- form of increase
- Total evolution >0; Migratory D >0; Natural D >0
 - Total evolution >0; Migratory D >0; Natural D <0
 - Total evolution >0; Migratory D <0; Natural D >0
 - Total evolution <0; Migratory B <0; Natural B <0
 - Total evolution <0; Migratory B >0; Natural B <0
 - Total evolution <0; Migratory D <0; Natural D >0
 - no data

Origin of data : EU15 and OC's : Eurostat
 Norway and Switzerland : National Statistics Office
 Own estimation for migratory balance

Fonte: Espo, *The Spatial Effects Of Demographic Trends And Migration*, a cura di, Swedish Institute For Growth Policy Studies (ITPS), 31 March, 2004 (disponibile su www.espon.eu)

Forse non sorprendentemente, Jesi non mostra una situazione dissimile dal resto della nazione. Un forte patrimonio abitativo, tendenze demografiche mature, un mercato edilizio guidato da valutazioni finanziarie più che d'uso, qualche problema di qualità edilizia e insediativa, un iniziale accumulo di tensioni sociali nella fascia debole.

Va detto anche che il quadro che possiamo descrivere è ancora parzialmente incompleto. Non tutti i dati del recente censimento sono già disponibili (per esempio, i dati sull'affollamento e la pendolarità); e non tutti gli approfondimenti previsti sono stati eseguiti nel tempo finora disponibile (gennaio 2005).

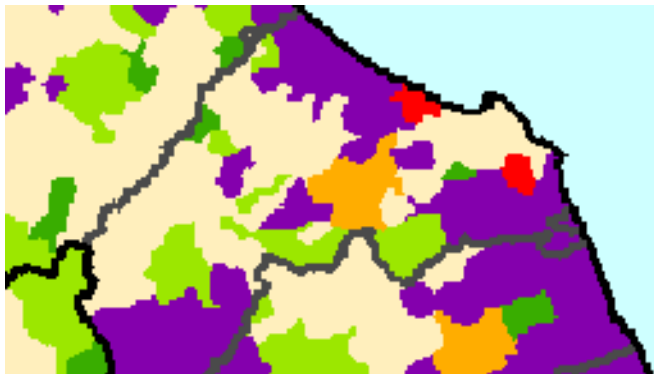
Questo rapporto costituisce una prima estensione delle analisi condotte per il piano e parzialmente esposte in diverse sedi, tra cui alcuni dei Dossier allegati al piano idea; e i focus group condotti per il piano strategico. Le integrazioni sono state possibili principalmente per quanto riguarda a) alcuni dati censuari descrittivi –che nel loro insieme sono tuttora in corso di pubblicazione- relativi ai comuni contermini che consentono una visione degli andamenti d'area vasta; b) le simulazioni demografiche elaborate per la regione nel suo complesso, riprese da altre fonti (Istat e Espon); c) alcuni dati di dettaglio su demografia e usi abitativi.

In attesa di queste future precisazioni, le riflessioni che seguono evidenziano gli elementi conoscitivi utili a rappresentare la segmentazione del mercato edilizio, a individuare cioè i profili delle componenti di domanda e di offerta che creano dinamiche nell'area.

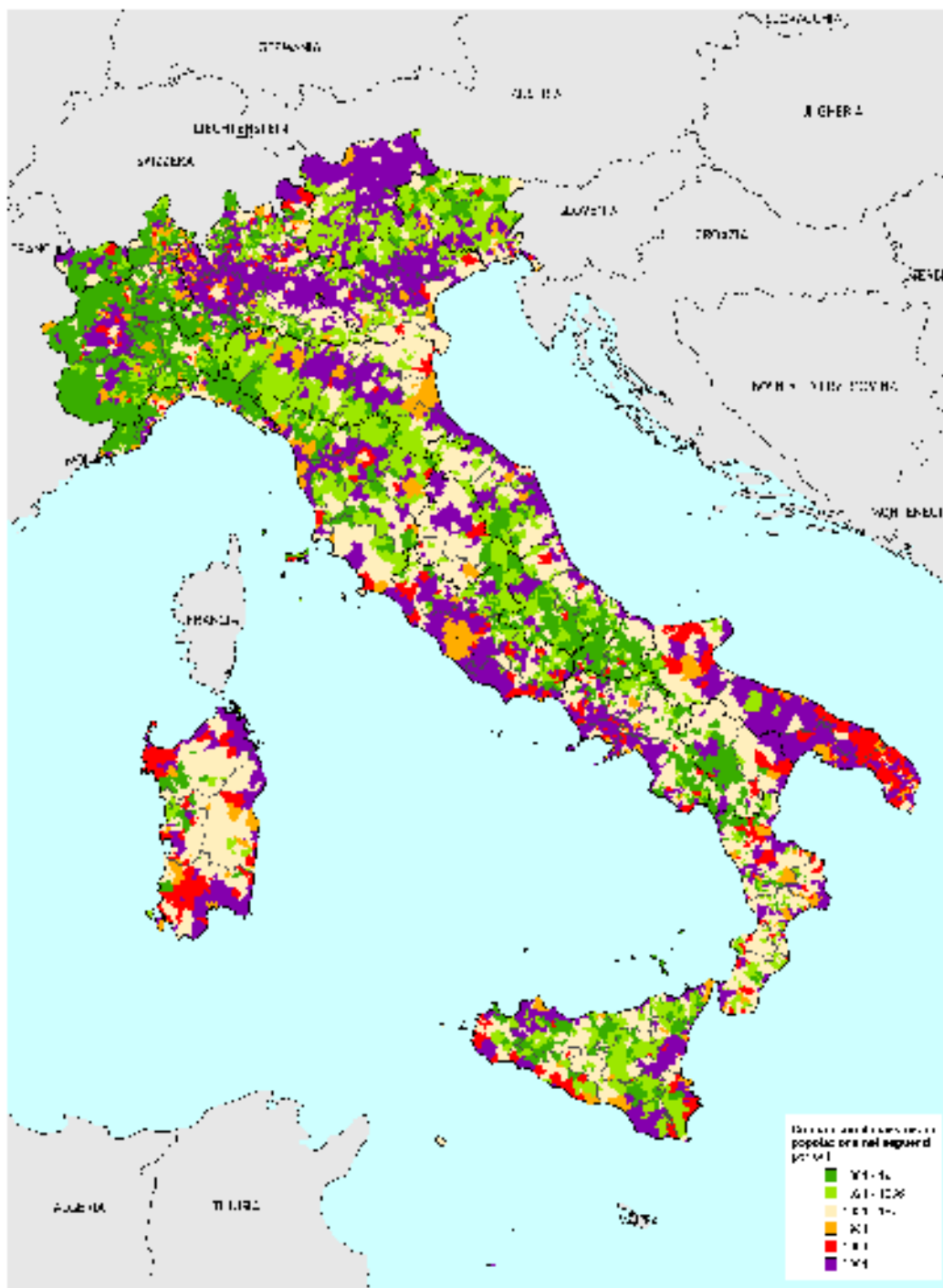
Gli elementi di scenario per l'Italia che possiamo segnalare, grazie anche all'immagine che segue, sono i seguenti:

- l'Italia si svuota e si sposta sui bordi: la dorsale appenninica e le città non catturano più i nuovi flussi demografici (in verde e bianco nei pittogrammi);
- invece, la crescita demografica recente (comuni in viola) privilegia alcuni ambiti territoriali: le periferie delle metropoli, le aree costiere, il Nord Est e la direttrice adriatica;
- Jesi, nella immagine piccola, ha raggiunto la massima espansione negli anni Ottanta; la crescita riguarda da allora gli altri comuni prossimi alla costa.

Comuni secondo il massimo popolamento (provincia di Ancona)



Comuni classificati secondo il mensile popolazione



Previsioni demografiche per la regione Marche

	media	alta	Jesi
2001	100	100	100
2002	100	100	
2003	101	101	101
2004	101	102	
2005	101	102	
2006	102	103	
2007	102	103	
2008	102	104	
2009	103	104	
2010	103	105	
2011	103	105	
2012	103	106	
2013	103	106	
2014	103	107	
2015	104	107	
2016	104	108	
2017	104	108	
2018	104	108	
2019	104	109	
2020	104	109	

Indicazioni provenienti dall'analisi di sfondo

L'analisi della situazione di sfondo suggerisce i seguenti elementi:

- la crescita demografica della regione è stata consistente in passato anche in relazione agli andamenti meno positivi di altre regioni italiane ed europee;
- i fattori di crescita recenti sembrano oggi premiare ancora situazioni insediative congeniali al profilo territoriale delle Marche, rispetto agli ambiti urbano-industriali dello sviluppo post bellico (il 'triangolo industriale');
- anzi, secondo le indicazioni più generali delle correnti migratorie europee, i luoghi preferiti di destinazione dei flussi migratori non sono (solo) le aree a maggior reddito o valore aggiunto, quanto le situazioni che mostrano una combinazione di fattori territoriali positivi (convenienze, amenità, valori);
- altrettanta se non maggior incidenza delle dinamiche quantitative hanno assunto gli aspetti qualitativi della trasformazione della struttura demografica, in particolare l'invecchiamento e la riduzione dei tassi di attività.

1. Jesi e l'area studio

Jesi è una parte importante della provincia di ancora, e pesa da solo circa un decimo sul totale provinciale. Se si considera l'area di riferimento, il peso cresce di due o tre volte a seconda del riferimento prescelto. Un riferimento esterno è utile proprio per considerare i processi abitativi.

Qualsiasi sia la perimetrazione dell'area presa di riferimento, l'incremento demografico è netto negli ultimi anni ed in linea con quello della provincia. Appare maggiore se si considerano i soli comuni confinanti, o quelli del sistema di lavoro e pendolarità, con l'esclusione di Jesi. Quest'ultimo infatti cresce in misura limitata, inferiore comunque alla metà del tasso provinciale. L'area contermina - come già visto nelle tendenze nazionali - cresce molto di più.

Un dato segnalato dalle prime rilevazioni condotte per il piano riguarda infatti il carattere sovralocale delle scelte residenziali, che ha portato a scambi di popolazione con i comuni contermini e a una crescita demografica maggiore di questi ultimi rispetto a Jesi.

Questo non toglie che nel complesso l'area di Jesi raggiunge una soglia demografica significativa, che nel complesso mostra andamenti vivaci superiori alla media della provincia.

Jesi e l'area vasta

	2001	2003	Var. %
Jesi	39.186	39.540	0,9%
Comuni Confinanti (Jesi escluso)	72.091	74.052	2,7%
Resto del Sistema locale del lavoro	29.403	30.196	2,7%
Vallesina (Jesi escluso)	47.117	48.252	2,4%
Provincia	409.441	418.071	2,1%

Fonte: Istat, Censimento 2001, primi risultati

13

Profilo dell'area: gli anni '90

Ai fini di questo studio è stata considerata come area di riferimento un insieme ampio di comuni la cui caratteristica comune è di confinare con Jesi o di appartenere ad una delle due circoscrizioni significative ai fini dei processi di localizzazione residenziale. Tali circoscrizioni sono il Sistema locale del lavoro, che definisce l'ambito della gravitazione per motivi di lavoro; e l'area della Vallesina. Tutti i comuni che soddisfacevano almeno uno di questi criteri sono stati considerati.

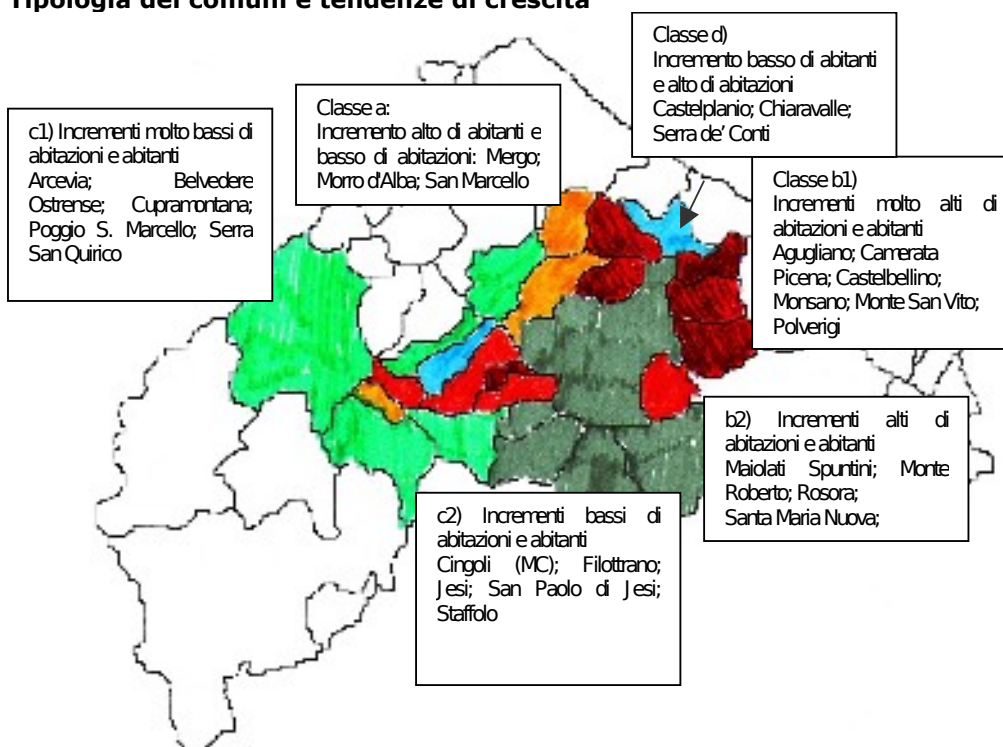
I comuni sono stati classificati in base ai principali "comportamenti" (gli alloggi edificati e gli incrementi di popolazione durante gli anni '90). Considerando distintamente gli andamenti demografici ed edilizi si distinguono i profili di gruppi diversi di comuni. Secondo una semplice articolazione in quartili, sono stati descritti andamenti edilizi

+-	++
--	-+

Prima di procedere ad una descrizione dei singoli gruppi e sottogruppi, è opportuno evidenziare alcuni primi risultati:

- la tabella segnala che ci sono anche comuni che si 'comportano' in modo anomalo: alcuni, pochi e piccoli in realtà, aumentano di popolazione senza subire particolari incrementi edilizi; altri, più consistenti, mostrano un consistente incremento edilizio senza usufruire di un corrispondente incremento di residenti;
- i gruppi di comuni ottenuti attraverso una semplice elaborazione statistica mostrano una certa coerenza geografica e territoriale, come meglio evidenziato dalla figura che segue.

Tipologia dei comuni e tendenze di crescita



Fonte: Elaborazione su dati Istat e Anagrafe

Nella figura sono riportati, con colore diverso, le differenti classi di comuni, descritte gruppo per gruppo. Appare evidente una matrice geografica, per la quale il cuore 'lento' dell'area è composto dal comune di Jesi e dagli altri comuni colorati in verde e grigio. I comuni 'veloci' che attraggono investimenti e immigrati si dispongono a

semicerchio (enfaticizzato nello schema dai tratti celesti) come una mano che stringe Jesi.

L'immagine esprime visivamente considerazioni già anticipate in parte:

- le dinamiche recenti, sia nazionali che locali, premiano le aree diffuse, intermedie tra i centri maggiori;
- in queste aree si sommano comportamenti diversi, quelli che 'premano' la costa adriatica rispetto ad altri ambiti territoriali, e quelli che entro l'area di Jesi premiano i territori intermedi rispetto ai centri maggiori (tra gli altri: Ancona, Falconara, Jesi).

Profilo dell'area: gli anni recenti

Nelle caselle della matrice hanno trovato posto dei sottogruppi che mostrano comportamenti sufficientemente distinti tra essere trattati separatamente. La classificazione distingue quindi sei gruppi diversi.

Tipologia dei comuni: variazioni negli anni '90

Comuni	Incr. Edilizia dopo 91	Edilizia 2001	Var.% 01-91	Incr. Popolaz. 1991	Popolaz. 2001	Var. % 01 -91
a Mergo, Morro d'Alba, San Marcello	149	2.222	6,7	329	4.677	7,6
b1 Agugliano, Camerata P., Castebellino, Monsano, Monte San Vito, Polverigi	1.643	8.274	19,9	3.887	20.786	23,0
b2 Maiolati Spontini, Monte Roberto, Rosora, Santa Maria Nuova	615	6.003	10,2	1.169	13.841	9,2
c1 Arcevia, Belvedere O., Cupramontana, Poggio S. Marcello, Serra S. Quirico	329	7.965	4,1	- 771	15.968	- 4,6
c2 Cingoli, Filottrano, Jesi, San Paolo di Jesi, Staffolo	1.577	6.144	6,0	- 413	61.678	- 0,7
d Castelplanio, Chiaravalle, Serra de' Conti	788	8.929	8,8	530	20.727	2,6
Totale	5.101	9.537	8,6	4.731	137.677	3,6
Jesi	1086	16707	6,5	-932	39224	- 2,3

Fonte: Elaborazione su dati Istat, Censimenti 1991 e 2001

In sostanza, si può osservare quanto segue:

- la classe a individua una piccola situazione di 'riserva' abitativa; il primo gruppo si colloca nella direttrice Nord Occidentale e, con meno di 5 mila abitanti nel suo insieme, cresce demograficamente del 7,6% negli anni '90 pur registrando un aumento di patrimonio edilizio inferiore alla media dell'area studio; dispone infatti, come si vede dalla tabella successiva, di una forte riserva di seconde case

- (23,6%) e continua una crescita sostenuta anche nel periodo più recente (+3% tra il 2001 e il 2003);
- La classe b -comuni dinamici- è diviso in due sottogruppi:
 - o Classe b1: la classe di comuni in maggior crescita individua un'area omogenea sita tra Jesi, Ancona e l'aeroporto di Falconara; qui si concentrano oltre 20 mila residenti con una forte crescita nello scorso decennio (+23%), e qui inoltre sono state edificati un terzo di tutti gli alloggi realizzati nello stesso periodo (con un incremento di quasi il 20%); è questa l'area di maggior crescita demografica anche di recente (+4,4%) e dove il mercato abitativo assicura il massimo utilizzo del patrimonio, riducendo le seconde case sotto la media dell'area ('solo' il 10,9%);
 - o Classe b2: questo gruppo non numeroso mostra con un profilo simile al precedente ma andamenti meno vivaci, e individua anch'esso un'area omogenea sulle colline a Ovest fino a Rosora (con l'eccezione di S. Maria Nuova) di Jesi, con circa il 10% in più di residenti e alloggi; anche in questo caso la crescita demografica recente è vivace (+3,3%), l'uso del patrimonio è efficiente e le seconde case non sono molto superiori alla media dell'area (15%);

Tipologia dei comuni: variazioni recenti e alloggi vuoti

Comuni	Popol. Var. % 03-01	Abit. % second. 2001	Abit. per 100 famiglie
a Mergo, Morro d'Alba, San Marcello	3,0	23,6	132
b1 Agugliano, Camerata P., Castebellino, Monsano, Monte San Vito, Polverigi	4,4	10,9	111
b2 Maiolati Spontini, Monte Roberto, Rosora, Santa Maria Nuova	3,3	15,0	120
c1 Arcevia, Belvedere O., Cupramontana, Poggio S. Marcello, Serra S. Quirico	1,2	28,0	138
c2 Cingoli, Filottrano, Jesi, San Paolo di Jesi, Staffolo	1,2	10,9	121
d Castelplanio, Chiaravalle, Serra de' Conti	1,7	10,2	114
Totale	2,0	14,0	123
Jesi	0,8	7,9	108

Fonte: Elaborazione su dati Anagrafe della popolazione e Istat, Censimenti 2001

- Anche il gruppo c - il gruppo centrale dei comuni lenti- è diviso in due sottogruppi:

- Classe c1: il gruppo in declino demografico conta circa 16 mila abitanti ed è sito nell'area più interna della Vallesina; presenta un modesto incremento edilizio, il valore più basso osservato nell'area, ma perde abitanti nell'intervallo intercensuario (-4,6%). Il patrimonio edilizio è chiaramente orientato a usi secondari, che raggiungono in questo caso una consistente percentuale del totale (28%); nel periodo più recente, segna anch'esso una piccola ripresa demografica;
- Classe c2: anche questo gruppo -il più cospicuo, pari a circa la metà dell'intera area- è in leggero declino, principalmente a causa della performance negativa di Jesi negli anni '90; la crescita edilizia è comunque restata sul 6% nel corso del decennio, mentre il patrimonio secondario o inoccupato è limitato ad una percentuale relativamente bassa (10,9%); anche in questo caso, si registra una lieve ripresa nel periodo più recente;
- Classe d: l'ultimo gruppo riunisce infine solo tre comuni, tra cui il consistente Chiaravalle, nei quali la crescita edilizia (8,8%) è significativamente più elevata di quella dei residenti (2,6%). Anche in questo caso, il patrimonio secondario è limitato (10,2%) e si registra una lieve ripresa nel periodo più recente.

Indicazioni provenienti dall'analisi delle classi di crescita

Al termine dell'analisi delle caratteristiche e dinamiche dell'area jesina si possono suggerire le seguenti considerazioni:

- l'area nel suo insieme è cresciuta del 2% negli ultimi tre anni; le resta comunque una larga disponibilità abitativa (123 alloggi per 100 famiglie) e un non piccolo patrimonio non occupato;
- si registrano però profonde differenze nell'area jesina tra comuni che sembrano seguire percorsi evolutivi dissimili; chi cresce, ma soprattutto chi cresce in modo equilibrato, e chi no;
- l'area dei comuni dinamici è la sola dove si registri una correlazione significativa tra crescita edilizia e crescita demografica;
- altri gruppi di comuni seguono invece combinazioni di percorsi evolutivi diversi (riuso del patrimonio edilizio esistente, espansione del patrimonio secondario);

- la recente ripresa demografica interessa, sia pur in modo diverso, tutti i comuni dell'area, sia quelli che abbiamo definito dinamici che quelli definiti lenti.

2. Le dinamiche di Jesi

Dalla analisi svolta in precedenza sono emerse alcune delle tendenze per l'insieme dell'area jesina. Prima di commentarle in dettaglio è opportuno verificare l'insieme delle informazioni disponibili per il comune.

Da lato della popolazione, è importante sottolineare:

- la ripresa demografica che riguarda anche Jesi, sia pur più debolmente che nel resto dell'area;
- l'incremento consistente del numero delle famiglie nel decennio scorso, in controtendenza o comunque molto superiore a quello della popolazione; i dati più recenti non mostrano invece un ulteriore incremento;
- peraltro, l'incremento del numero di famiglie è inferiore alla media della provincia;
- infatti, le dimensioni della famiglie dopo un progressivo calo sembrano assestarsi su quelli che sono i valori di riferimento di questa ripartizione geografica.

Jesi: dinamiche della popolazione

	Abitanti	Var. %	Componenti	Famiglie	Var. % Famiglie Jesi	Var. % Famiglie Prov. Ancona	comp./fam.
1981	40.954		40.666	13.968	-	19,6	2,9
1991	40.156	-1,9	39.905	14.348	2,7	6,2	2,8
2001	39.224	-2,3	38.917	15.420	7,7	12,7	2,5
...							
2004	39.540	0,8	39.355	15.473	0,3	4,4	2,5

* Il dato 2004 è stato stimato in base alle variazioni anagrafiche diffuse dall'Istat, non congruenti con i dati censuari, ed è ancora da verificare con i dati dell'anagrafe comunale

Da lato del patrimonio edilizio, è importante sottolineare:

- l'incremento consistente del numero di alloggi disponibile, in presenza di andamenti negativi o stagnanti della popolazione;
- la congruenza dell'incremento con l'aumento del numero dei nuclei famigliari;
- l'incremento del numero delle abitazioni vuote, che pure rimane allineato con le più basse percentuali dell'area.

Jesi: dinamiche edilizie

	stanze	abitazioni	Ab. Occ.	Var. %	Ab. Vuote*	
1991	67.545	14.990		14.305	685	
2001	76.077	16.723	11,6	15.402	7,7	1.321
...						
2004	78.652	17.390	4,0	nd	n.d.	Nd

* Il dato 2004 è stato stimato in base alle concessioni edilizie rilasciate nel periodo 2001-2003

** Il dato sulle abitazioni non occupate è provvisorio

Infine, le ultime osservazioni possibili in base ai dati raccolti dal Piano Idea, indicano un significativo cambiamento nel modo di promozione dell'edilizia realizzata di recente e, in particolare:

- la produzione edilizia degli anni Novanta è stata inferiore a quelli degli anni Ottanta, ma di poco;
- invece, i due ultimi decenni sono grossomodo paragonabili rispetto alla elevata edilizia produzione registrata negli anni Settanta;
- in realtà, la differenza tra questi periodo è fatta dal diverso ruolo dell'edilizia popolare (Erp) che si colloca sul livello di quasi 100 unità all'anno nei primi due decenni per scendere a un quarto nell'ultimo periodo;
- è quindi il numero degli alloggi prodotti privatamente a variare consistentemente, diminuendo in modo vistoso negli anni '80 rispetto al decennio precedente, per aumentare del 70% negli anni '90 (il periodo di attuazione del nuovo prg).

Jesi: edilizia recente per tipo di promotore

	Alloggi prodotti inTotale	Di cui: Privati	Di cui: Erp	% Erp sul totale	Alloggi prodotti all'anno	Di cui: Privati	Di cui: Erp
1971-1981	4.293	3.360	933	21	430	336	93
1981-1991	1.844	866	978	53	185	87	98
1992-2003	1.733	1.478	255	14	173	148	25

Fonte: Dossier del piano idea

L'offerta residua del piano

Infine, le prime stime operate dal piano idea hanno rilevato l'ordine di grandezza della edificabilità residua del piano esistente. Anche se è necessario avvertire che queste sono stime ancora da perfezionare, e dipendono altresì da legittime scelte del nuovo piano, sembra opportuno segnalare quanto segue:

- l'ordine di grandezza del residuo edificabile consentirebbe la realizzazione nel prossimo decennio di un numero di alloggi pari grossomodo a quello del decennio trascorso (poco più di 1.700);
- una parte consistente di questi alloggi si trova in progetti di rinnovo già previsti dal piano; un terzo circa in nuove previsioni già indicate dagli studi per il nuovo piano; un altro terzo in interventi diffusi di completamento.

Volumetria concessa o in progetto

mc.	Nuova costruzione	Piccoli interventi
-----	-------------------	--------------------

residuo schede progetti	214.000	
Altre zone	20.000	
Interventi diffusi (zone b)		190.000
Interventi puntuali		Nd
Nuove previsioni	190.000	
Totale	424.000	190.000
mc/alloggio /min.-max	300-400	300-400
Stima Alloggi residui	1.211	550

Fonte: Relazione del piano idea

Composizione familiare

Provincia di Ancona: residenti per numero di componenti e stanze

	1	2	3	4	5	6+	Tot.	Disagio	Affollate
1	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,2	0,2
2	1,0	1,0	0,6	0,4	0,1	0,0	3,1	1,0	1,1
3	2,0	3,4	3,0	2,3	0,6	0,2	11,4	3,0	3,0
4	3,0	7,9	8,9	8,2	2,3	0,7	31,1	8,2	3,0
5	1,8	6,4	9,5	11,6	3,6	1,3	34,3	4,9	
6 e più	0,9	3,1	4,8	6,5	2,9	1,5	19,8		
Totale	8,9	21,9	26,9	29,0	9,4	3,8	100,0	17,3	7,3

La domanda debole

Indicazioni provenienti dall'analisi delle dinamiche di Jesi

3. Prospettive

Modelli abitativi

Orientamenti degli attori

Frazionare gli alloggi, recuperare spazi abitativi

Aumentare la circolazione del patrimonio

Mediazione per l'affitto

Autocostruzione e cooperative per l'affitto

4. Appendice: l'area studio

Ai fini dei confronti operati nel testo si è tenuto conto delle circoscrizioni più significative per lo studio dell'area. In particolare, sono stati presi in esame i comuni che erano ricompresi in una delle tre aggregazioni descritte in seguito, corrispondenti alla prossimità al comune, al sistema di pendolarismo su Jesi, al comprensorio della Vallesina.

A meno di altre spiegazioni, un comune ricadente in almeno uno dei casi è stato considerato nel gruppo di riferimento.

	Confinanti	SLL	Vallesina
Agugliano	x		
Arcevia			x
Belvedere Ostrense		x	x
Camerata Picena	x		
Castelbellino	x	x	x
Castelplanio		x	x
Chiaravalle	x		
Cingoli (MC)	x		
Cupramontana			x
Filottrano	x		
Jesi		x	x
Maiolati Spuntini	x	x	x
Mergo		x	x
Monsano	x	x	x
Monte Roberto	x	x	x
Monte S Vito	x		
Morro d'Alba		x	
Poggio S. Marcello	x		x
Polverigi	x		
Rosola		x	
San Marcello	x	x	x
San Paolo di Jesi	x		x
Santa Maria Nuova	x		x
Serra de' Conti			x
Serra San Quirico		x	x
Staffolo	x		x

Fonte: Dossier del piano idea

Comuni in ordine di incremento di popolazione

	2001	2003	Var. %	Diff. rispetto la Media
Castellino	3.622	3.854	6,4	4,4
Monte Roberto	2.443	2.591	6,1	4,1
Mergo	971	1.029	6,0	4,0
Polverigi	3.016	3.175	5,3	3,3
Monte san Vito	5.540	5.803	4,7	2,7
Camerata Picena	1.707	1.780	4,3	2,3
Morro d'Alba	1.778	1.853	4,2	2,2
Santa Maria Nuova	3.926	4.058	3,4	1,4
Rosora	1.738	1.789	2,9	0,9
Cingoli (MC)	10.113	10.410	2,9	0,9
Serra de' Conti	3.466	3.564	2,8	0,8
Agugliano	4.168	4.267	2,4	0,4
Staffolo	2.214	2.262	2,2	0,2
Cupramontana	4.736	4.840	2,2	0,2
Poggio S. Marcello	747	763	2,1	0,1
Maiolati Spontini	5.744	5.865	2,1	0,1
San Paolo di Jesi	843	860	2,0	0,0
Monsano	2.765	2.819	2,0	-0,1
Chiaravalle	14.044	14.264	1,6	-0,4
Belvedere Ostrense	2.180	2.206	1,2	-0,8
Arcevia	5.298	5.351	1,0	-1,0
Jesi	39.186	39.540	0,9	-1,1
Castelplanio	3.220	3.250	0,9	-1,1
Filottrano	9.273	9.344	0,8	-1,2
San Marcello	1.926	1.937	0,6	-1,4
Serra San Quirico	3.016	3.003	-0,4	-2,4
Area Studio	139.681	142.480	2,0	
Ancona Provincia	448.627	457.611	2,0	

Fonte: Istat, Censimento 2001, primi risultati

Residenti nel 2002 per sesso

Comune	maschi	femmine	Popolazione Totale
Agugliano	2.086	2.164	4.250
Arcevia	2.601	2.759	5.360
Belvedere ostense	1.067	1.137	2.204
Camerata picena	851	886	1.737
Castellino	1.806	1.921	3.727
Castelplanio	1.589	1.661	3.250
Chiaravalle	6.722	7.428	14.150
Cingoli	5.034	5.234	10.268
Cupramontana	2.291	2.454	4.745
Filottrano	4.595	4.730	9.325
Jesi	18.783	20.386	39.169
Maiolati spontini	2.826	3.014	5.840
Mergo	448	542	990
Monsano	1.381	1.373	2.754
Monte roberto	1.257	1.244	2.501
Monte san vito	2.793	2.892	5.685
Morro d'alba	874	920	1.794
Poggio San Marcello	380	374	754
Polverigi	1.555	1.552	3.107
Rosora	851	905	1.756
San marcello	951	969	1.920
San paolo di jesi	406	426	832
Santa maria nuova	1.962	2.031	3.993
Serra de'conti	1.698	1.795	3.493
Serra san quirico	1.446	1.568	3.014
Staffolo	1.085	1.162	2.247

Fonte: Istat, Censimento 2001, primi risultati

Movimento demografico 2003

Comune	Saldo Naturale	Saldo Migratorio	Maschi	Femmine	2.003	Numero di Famiglie	Var. Pop.
Agugliano	12	5	2.102	2.163	4.267	1.513	0,4
Arcevia	- 51	42	2.593	2.714	5.351	2.035	-0,2
Belvedere ostrense	- 22	24	1.059	1.122	2.206	790	0,1
Camerata picena	7	36	877	903	1.780	632	2,5
Castellbellino	- 4	131	1.852	2.002	3.854	1.399	3,4
Castelplanio	- 16	16	1.586	1.648	3.250	1.295	0,0
Chiaravalle	- 63	177	6.809	7.431	14.264	5.713	0,8
Cingoli	- 38	180	5.107	5.247	10.354	3.793	0,8
Cupramontan a	- 26	121	2.346	2.458	4.840	1.896	2,0
Filottrano	- 20	39	4.616	4.698	9.344	3.256	0,2
Jesi	- 83	454	18.839	20.516	39.540	15.473	0,9
Maiolati	- 17	42	2.825	3.005	5.865	2.212	0,4
spontini							
Mergo	- 13	52	462	548	1.029	390	3,9
Monsano	14	51	1.417	1.402	2.819	1.016	2,4
Monte roberto	- 2	92	1.288	1.303	2.591	949	3,6
Monte san vito	10	108	2.847	2.932	5.803	2.240	2,1
Morro d'alba	- 8	67	897	925	1.853	649	3,3
Poggio san marcello	- 3	12	380	383	763	321	1,2
Polverigi	11	57	1.594	1.581	3.175	1.109	2,2
Rosora	- 2	35	863	926	1.789	704	1,9
San marcello	- 13	30	954	954	1.937	707	0,9
San paolo di jesi	- 6	34	423	437	860	333	3,4
Santa maria nuova	12	53	1.996	2.054	4.058	1.501	1,6
Serra de'conti	- 9	80	1.730	1.812	3.564	1.332	2,0
Serra san quirico	- 31	20	1.435	1.537	3.003	1.199	-0,4
Staffolo	- 13	28	1.098	1.152	2.262	844	0,7

Famiglie per numero di stanze dell'abitazione

	Alloggi per numero di stanze						Totale
	1	2	3	4	5	6 e più	
Agugliano	5	52	186	415	459	310	1.427
Arcevia	7	43	262	597	636	462	2.007
Belvedere Ostrense	7	18	76	223	228	206	758
Camerata Picena	3	21	75	188	194	115	596
Castellino	2	27	124	428	509	209	1.299
Castelplanio	5	31	165	369	396	281	1.247
Chiaravalle	19	276	891	2.003	1.666	653	5.508
Cingoli	16	143	497	1.012	1.082	879	3.629
Cupramontana	6	77	232	629	530	361	1.835
Filottrano	7	125	385	952	1.056	628	3.153
Jesi	97	669	2.169	4.735	4.956	2.794	15.420
Maiolati Spontini	4	67	280	619	778	369	2.117
Mergo	1	13	55	108	124	62	363
Monsano	4	29	113	279	344	213	982
Monte Roberto	9	26	125	262	292	183	897
Monte San Vito	14	81	297	618	635	402	2.047
Morro d'Alba	3	24	111	188	180	151	657
Poggio San Marcello	1	7	53	88	81	71	301
Polverigi	2	45	136	273	337	244	1.037
Rosora	3	17	83	212	205	159	679
San Marcello	1	14	70	175	237	181	678
San Paolo di Jesi	-	21	54	100	85	59	319 ²⁸
Santa Maria Nuova	5	50	139	388	449	403	1.434
Serra de' Conti	3	33	166	387	463	242	1.294
Serra San Quirico	3	54	207	413	307	187	1.171
Staffolo	6	53	136	266	205	152	818
Area studio	233	2.016	7.087	15.927	16.434	9.976	51.673
Totale	1.090	8.042	23.915	56.005	53.642	29.182	171.876

Fonte: Istat, Censimento 2001, primi risultati

Abitazioni per modo d'uso

	Ab. Occ.	Occ. Da non res.	Ab. Vuote	Totale
Agugliano	92,0	1,7	6,3	100,0
Arcevia	69,3	1,1	29,6	100,0
Belvedere Ostrense	75,2	1,1	23,7	100,0
Camerata Picena	91,1	0,8	8,1	100,0
Castellino	88,8	0,8	10,5	100,0
Castelplanio	85,9	1,3	12,8	100,0
Chiaravalle	91,9	1,1	7,0	100,0
Cingoli	81,4	0,4	18,2	100,0
Cupramontana	74,2	0,6	25,2	100,0
Filottrano	93,2	0,1	6,7	100,0
Jesi	92,1	0,9	7,0	100,0
Maiolati Spontini	87,4	0,8	11,8	100,0
Mergo	71,9	0,4	27,7	100,0
Monsano	91,2	0,7	8,1	100,0
Monte Roberto	75,8	0,7	23,5	100,0
Monte San Vito	86,2	0,7	13,0	100,0
Morro d'Alba	73,1	1,6	25,4	100,0
Poggio San Marcello	63,6	1,1	35,3	100,0
Polverigi	88,3	1,2	10,5	100,0
Rosora	78,8	0,3	20,9	100,0
San Marcello	82,8	0,1	17,1	100,0
San Paolo di Jesi	71,8	1,4	26,8	100,0
Santa Maria Nuova	92,0	0,3	7,8	100,0
Serra de' Conti	85,0	1,1	13,9	100,0
Serra San Quirico	80,8	0,8	18,4	100,0
Staffolo	70,3	0,5	29,2	100,0
Area Studio	86,1	0,8	13,1	100,0
Totale	84,1	1,5	14,4	100,0

Abitazioni per epoca di costruzione

	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991	Totale
Agugliano	14,4	8,0	8,0	13,3	18,5	14,4	23,4	100,0
Arcevia	41,3	9,6	5,1	11,6	19,0	9,3	4,0	100,0
Barbara	18,1	12,0	10,5	10,7	32,1	12,7	3,9	100,0
Camerata Picena	22,9	10,4	4,4	4,9	24,1	19,3	14,0	100,0
Castelbellino	8,7	6,4	5,1	18,9	27,4	17,4	16,1	100,0
Castelplanio	20,1	10,6	7,4	17,8	21,5	13,9	8,8	100,0
Chiaravalle	10,1	9,6	15,1	21,3	24,0	10,8	9,0	100,0
Cingoli	24,8	9,3	9,8	18,6	24,3	9,0	4,2	100,0
Cupramontana	31,1	9,4	9,9	15,9	19,0	10,3	4,4	100,0
Filottrano	11,2	8,6	9,8	24,6	27,4	12,1	6,3	100,0
Jesi	17,5	11,5	15,0	20,9	16,5	12,0	6,5	100,0
Maiolati Spontini	14,1	4,3	8,2	17,6	28,6	15,5	11,7	100,0
Mergo	12,3	21,8	9,7	13,5	17,3	17,7	7,7	100,0
Monsano	16,7	6,1	5,1	5,3	28,0	17,9	20,8	100,0
Monte Roberto	13,1	13,1	8,0	8,9	31,8	14,9	10,2	100,0
Monte San Vito	25,6	8,1	5,4	7,6	15,0	15,2	23,0	100,0
Morro d'Alba	27,4	16,8	7,7	8,1	24,7	8,2	7,1	100,0
Poggio San Marcello	45,5	12,7	7,2	3,2	13,3	14,0	4,2	100,0
Polverigi	9,5	13,1	7,6	12,0	26,2	15,5	16,0	100,0
Rosora	10,7	21,2	10,6	13,0	21,8	14,2	8,6	100,0
San Marcello	36,3	8,2	7,6	8,3	20,5	13,6	5,6	100,0
San Paolo di Jesi	23,4	24,8	7,0	11,7	16,4	11,5	5,2	100,0
Santa Maria Nuova	9,1	7,9	15,6	17,5	22,9	18,1	8,9	100,0
Serra de' Conti	22,1	7,6	6,2	17,8	28,7	9,4	8,2	100,0
Serra San Quirico	20,6	13,6	16,7	21,2	16,0	7,9	3,9	100,0
Staffolo	35,6	9,1	8,5	11,0	11,9	17,9	5,9	100,0
Area studio	19,3	10,3	11,0	17,3	21,2	12,5	8,6	100,0

Indicatori abitativi

	Dotazione	Transitorio	Vuoto	
	Abit. Per 100 famiglie		Abitazioni occupate da non residenti % ab. Vuote sul totale	
Agugliano	108,4		1,7	6,3
Arcevia	144,4		1,1	29,6
Belvedere Ostrense	132,7		1,1	23,7
Camerata Picena	109,6		0,8	8,1
Castellino	112,5		0,8	10,5
Castelplanio	115,5		1,3	12,8
Chiaravalle	108,5		1,1	7,0
Cupramontana	134,8		0,6	25,2
Filottrano	107,2		0,1	6,7
Jesi	108,5		0,9	7,0
Maiolati Spontini	114,1		0,8	11,8
Mergo	139,1		0,4	27,7
Monsano	109,5		0,7	8,1
Monte Roberto	131,9		0,7	23,5
Monte San Vito	115,8		0,7	13,0
Morro d'Alba	136,8		1,6	25,4
Poggio San Marcello	157,1		1,1	35,3
Polverigi	113,2		1,2	10,5
Rosora	127,0		0,3	20,9
San Marcello	120,8		0,1	17,1
San Paolo di Jesi	139,2		1,4	26,8
Santa Maria Nuova	107,6		0,3	7,8
Serra de' Conti	117,2		1,1	13,9
Serra San Quirico	123,5		0,8	18,4
Staffolo	141,9		0,5	29,2
Area Studio	115,4		0,9	12,7
Provincia Ancona	118,5		1,5	14,4

Famiglie per centro abitato al 2001

JESI	20/316	15.450
JESI *	97	14.234
PANTIERE ω	88	21
Castelrosino	148	23
Mazzangrugno	129	41
Pian del Medico	80	37
Santa Lucia	126	17
Villa Serena	141	7
Case Sparse	-	1.070

Componenti dei nuclei famigliari per centro abitato al 2001

JESI	20/316	39.224
JESI *	97	35.657
PANTIERE ω	88	54
Castelrosino	148	61
Mazzangrugno	129	131
Pian del Medico	80	105
Santa Lucia	126	60
Villa Serena	141	20
Case Sparse	-	3.136