



URBANSORE

Report di vivibilità Via Arturo Colautti

Il report contiene un'importante valutazione in termini della vivibilità per spostamenti a piedi (walk score), in bicicletta (bike score) e con mezzi pubblici (transit score). Il calcolo si basa sulla raggiungibilità di determinati luoghi e la fruibilità dei mezzi pubblici. Il punteggio è nell'intervallo 0 (minimo) 100 (massimo).





La tua zona in sintesi



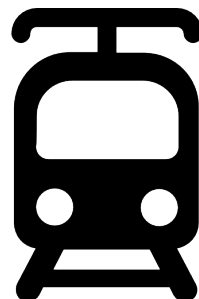
Accessibilità a piedi

● Moderato



Accessibilità in bici

● Buono



Mezzi pubblici

● Buono



Servizi

● Buono



Istruzione

● Buono



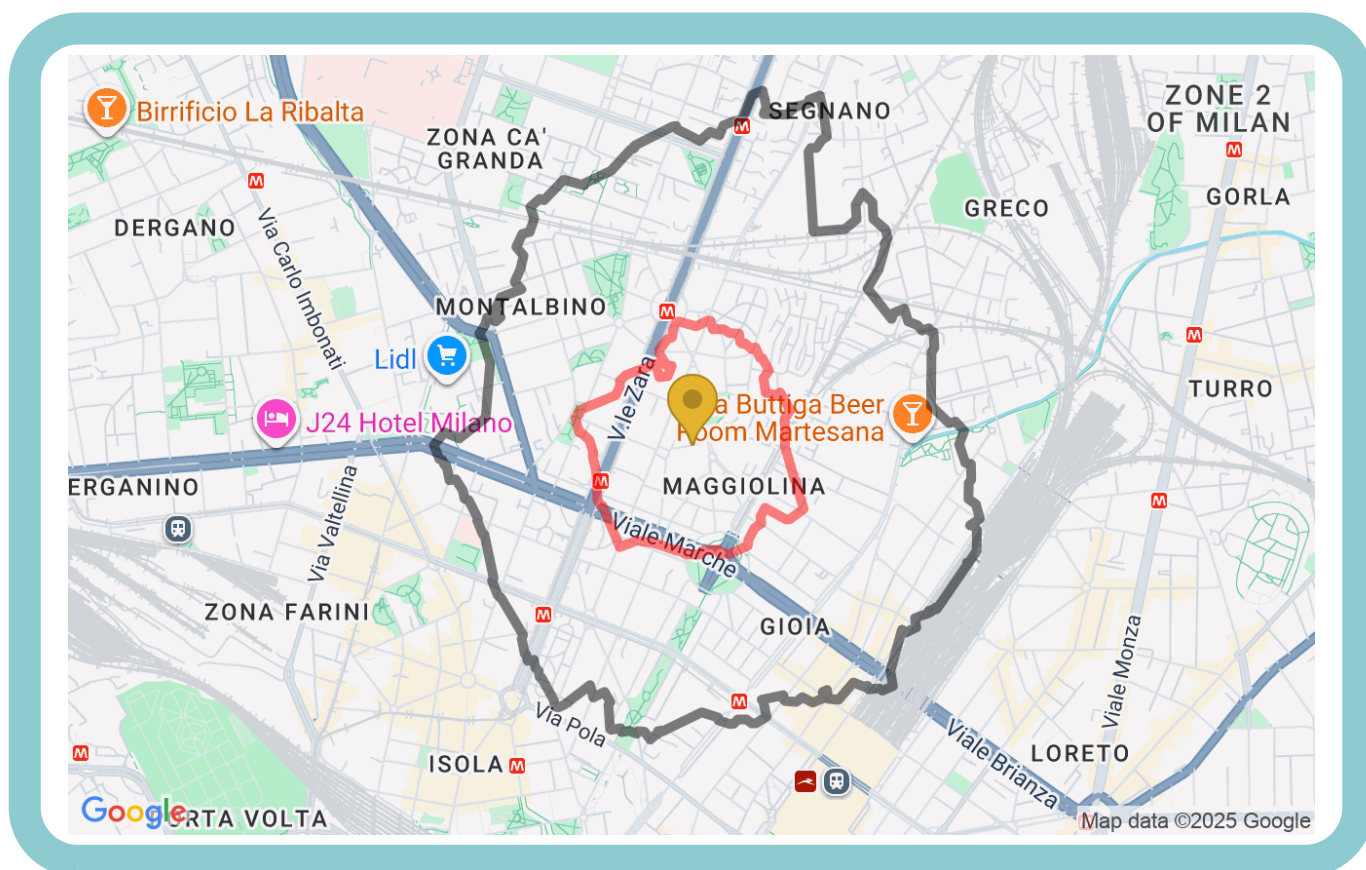
Aree Verdi

● Buono

L'ambiente urbano presenta una fruibilità complessiva positiva, con un accesso agevole in bicicletta e mezzi pubblici, favorendo spostamenti rapidi e sostenibili. I servizi, le scuole e le aree verdi risultano facilmente raggiungibili, promuovendo un contatto diretto con la natura e con le attività quotidiane. L'accessibilità a piedi risulta moderata, suggerendo margini di miglioramento per rendere più fluide e sicure le passeggiate urbane.

Mappa Generale

La mappa visualizza la posizione di analisi indicata dal punto giallo,
l'area di raggiungibilità a piedi indicata con confine di colore rosso
e l'area di raggiungibilità in bicicletta indicata con confine di colore nero.
I tempi di percorrenza sono entro i 5 minuti.



Località : Milano

Quartiere : MACIACHINI - MAGGIOLINA

Coordinata: 45.497485 9.1990265

Punti d'interesse raggiungibili in 5 minuti a piedi e in bici



Scuole Pubbliche	1	2
Scuole Paritarie	3	11
Strutture Sanitarie	0	0
Farmacie	1	7
Parafarmacia	2	3
Stazioni Ferroviarie	0	0
Fermate Metro	1	5
Fermate Tram	4	17
Fermate Autobus	5	64
Distributori carburanti	1	3
Supermercati	1	13
Panificio	1	6
Macelleria	0	0
Bar/Ristoranti	3	18
Tabacchi	0	2
Ferramenta	1	2
Edicole	0	0
Ufficio Postale	1	3
Acconciatore Uomo	3	6
Parrucchiere Donna	1	5
Centri benessere	2	8
Centri Fitness	4	7
Piscine	1	3
Parchi e Giardini	0	4
Chiese Cattoliche	1	2
Ch. Cattoliche Estere	0	0
Chiese Ortodosse	0	0
Centri Islamici	0	2
Eventi Negativi	2	13



Punti d'interesse raggiungibili in 5 minuti a piedi e in bici

L'analisi dei punti di interesse (POI) evidenzia una situazione variegata per quanto riguarda l'accessibilità urbana, considerando due modalità di spostamento fondamentali: a piedi e in bicicletta, con un limite temporale di cinque minuti. Da questo panorama emerge chiaramente come la bicicletta consenta una copertura più ampia e diversificata rispetto al cammino a piedi, ampliando significativamente le opportunità di raggiungere una varietà di servizi e luoghi. Per le scuole, la disponibilità di scuole pubbliche è molto limitata, con un solo polo raggiungibile a piedi contro due in bicicletta. Sorprende invece la differenza nelle scuole paritarie, che sono tre a portata di cammino e ben undici in bici, segno di una maggiore diffusione e accessibilità di queste strutture quando si allarga il raggio di spostamento. L'offerta sanitaria appare invece quasi inesistente in termini di raggiungibilità veloce, senza strutture sanitarie disponibili in entrambe le modalità. Le farmacie mostrano un notevole salto: da una singola farmacia situata a breve distanza a piedi a ben sette se ci si muove in bicicletta, mentre le parafarmacie sono leggermente più presenti, con due a piedi e tre in bici. Il trasporto pubblico offre un quadro interessante: non vi sono stazioni ferroviarie entro cinque minuti, e le fermate di metropolitana sono pochissime, passando da una ad un massimo di cinque con la bici. Diversa la situazione per tram e autobus, con una netta maggioranza di fermate raggiungibili in bici (17 per i tram e addirittura 64 per gli autobus), a fronte di soltanto quattro e cinque posti raggiungibili a piedi. Questo dato sottolinea come la bicicletta aumenti significativamente le possibilità di collegamento tramite trasporti pubblici, facilitando l'intermodalità e la mobilità sostenibile. Per quanto riguarda i servizi commerciali e di rifornimento, si osserva una discreta presenza di distributori carburanti, supermercati e panifici, con numeri raddoppiati o triplicati nella versione ciclabile. Notiamo anche la quasi assenza di macellerie e tabaccherie più accessibili a piedi, ma lievemente migliorata in bici. Bar e ristoranti rappresentano una categoria ben servita, con tre luoghi a piedi e ben diciotto in bicicletta, segnando un'offerta gastronomica decisamente più ampia in caso di spostamento su due ruote.



Altri punti d'interesse e tempo di percorrenza a piedi, in bici e in auto



Scuole Pubbliche

I.C. LOCATELLI-QUASIMODO (ISTITUTO COMPRENSIVO)	9 min	4 min	4 min
---	-------	-------	-------

Strutture Sanitarie

OSPEDALE CA' GRANDA-NIGUARDA - MILANO (DEA2)	22 min	8 min	6 min
OSPEDALE FATEBENEFRATELLI E OFTALMICO - (DEA1)	25 min	11 min	9 min

Stazioni Ferroviarie

Milano Centrale	16 min	6 min	5 min
Milano Repubblica	25 min	10 min	8 min

Fermate Metro

Istria	8 min	3 min	3 min
--------	-------	-------	-------

VALUTAZIONE SINTETICA

La posizione analizzata offre una buona accessibilità ai principali punti di interesse della città. L'istituto comprensivo Locatelli-Quasimodo è facilmente raggiungibile in pochi minuti, con soli 9 a piedi o 4 in bicicletta o auto, ideale per famiglie con bambini. Per quanto riguarda le strutture sanitarie, l'ospedale Ca' Granda-Niguarda dista 22 minuti a piedi, riducibili a 6 minuti in auto, mentre l'ospedale Fatebenefratelli e Oftalmico richiede tempi leggermente maggiori, ma comunque contenuti, con 25 minuti a piedi e 9 minuti in auto, garantendo un accesso rapido in caso di necessità. Le stazioni ferroviarie più vicine sono Milano Centrale e Milano Repubblica, raggiungibili rispettivamente in 16 e 25 minuti a piedi, mentre in bicicletta o auto i tempi si riducono notevolmente. La fermata metro Istria è particolarmente comoda, a soli 8 minuti a piedi e appena 3 minuti in bicicletta o auto, facilitando gli spostamenti quotidiani.

Valutazione Posizione (da 0 a 100)



Walk Score

65



Bike Score

79



Transit Score

70

Legenda



Ottimo
Buono
Moderato
Scarso
Bassa



Valutazione Sicurezza



Rischio Idrogeologico

La posizione è in una zona a rischio idrogeologico. Livello di Rischio: alto



Zona Rossa

La posizione non è in una zona rossa, la distanza dalla zona rossa più vicina è di 1297 metri.



Campo Elettromagnetico



Vengono valutati alcuni rischi: il RISCHIO IDROGEOLOGICO è pericolo di danni, perdita di vite umane e disagi causati da fenomeni naturali legati all'instabilità dei versanti e all'azione delle acque superficiali; l'inclusione del punto di analisi in una ZONA ROSSA definita come area ad alto rischio sociale e quindi con un maggior controllo delle forze dell'ordine e l'intensità dei CAMPI ELETTRROMAGNETICI percepiti nel punto di analisi. Un valore medio alto indica una soglia di attenzione.

Zona OMI

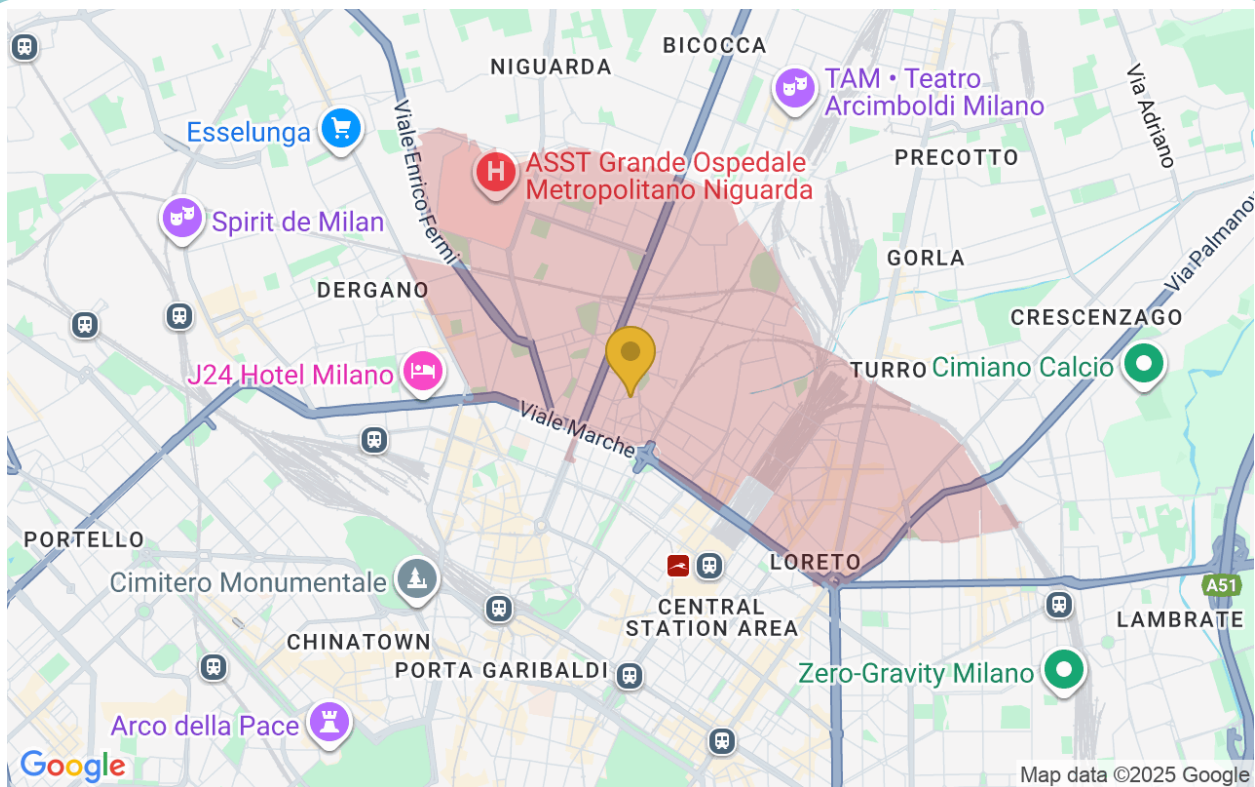
Tipologia	Stato	Prezzo acquisto mq(min-max)	Prezzo affitto mq(min-max)
Abitazioni civili	OTTIMO	6800 - 4700	22 - 13,6
Abitazioni civili	NORMALE	4600 - 3300	13,5 - 9,2
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	3300 - 2300	9,8 - 7,3
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	4300 - 3400	12,5 - 9,9
Box	NORMALE	2750 - 1800	10,5 - 6,5
Capannoni industriali	NORMALE	950 - 750	6,5 - 5
Laboratori	NORMALE	1350 - 800	8,5 - 5
Magazzini	NORMALE	850 - 500	5,8 - 3,5
Negozi	NORMALE	3300 - 1850	20 - 11,5
Uffici	OTTIMO	2800 - 1800	15,5 - 9
Uffici strutturati	OTTIMO	3100 - 2100	17 - 11

In termini dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), una zona OMI è una porzione di territorio comunale che si considera omogenea in termini di mercato immobiliare.

In pratica, è un'area dove gli immobili hanno valori simili. Queste zone sono utilizzate dall'Agenzia delle Entrate per analizzare e valutare il mercato immobiliare. Si mostra la mappa con la zona OMI di pertinenza ed i relativi dati statistici aggiornati al Dicembre 2024



Zona Omi: breve sintesi

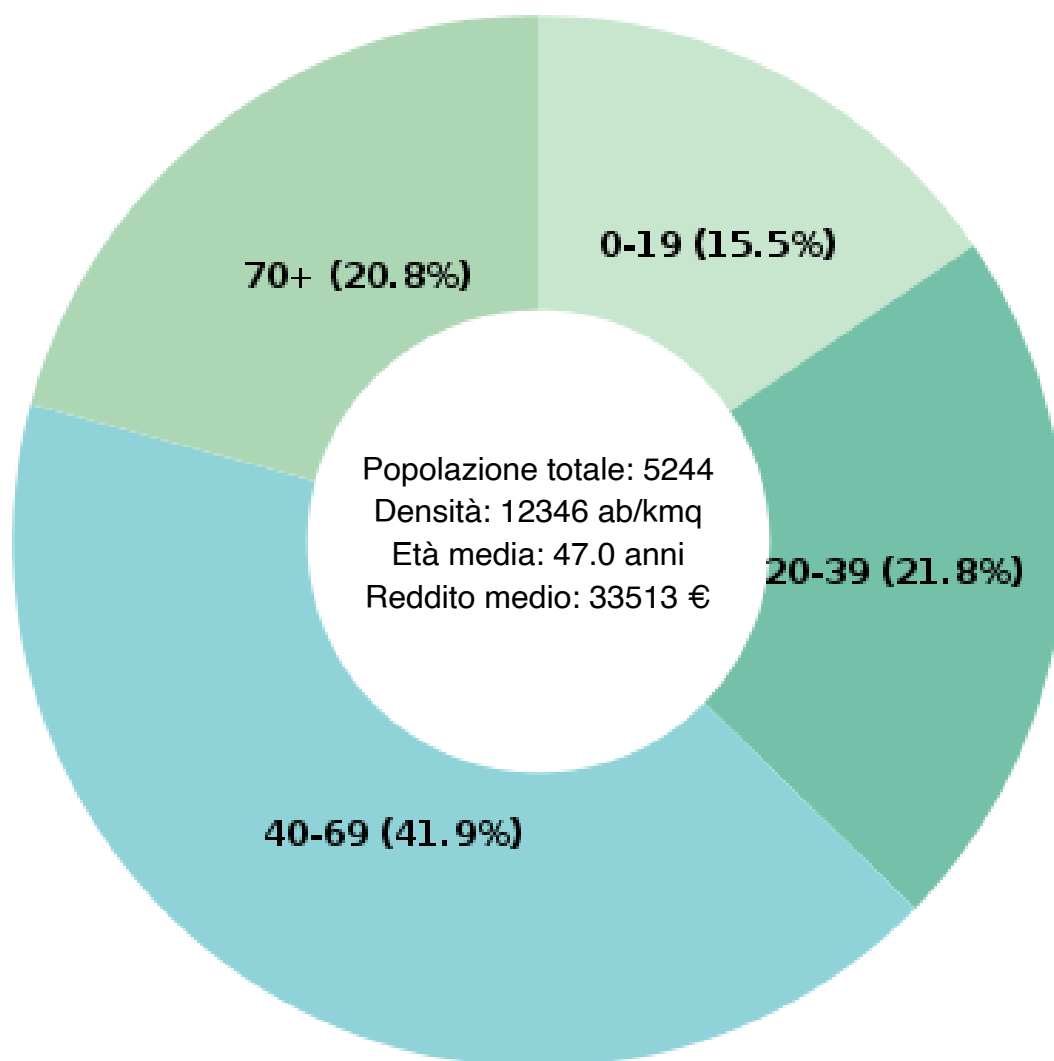


'MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO' (D36)

La zona OMI D36, che comprende Maggiolina, Parco Trotter e Leoncavallo, è una porzione di Milano caratterizzata da un mix di storia, verde e fermento culturale. Maggiolina offre un'atmosfera residenziale tranquilla, con ampi spazi alberati e ville storiche immerse nel verde. Parco Trotter rappresenta il cuore verde dell'area, un polmone urbano molto apprezzato per passeggiate, attività all'aperto e momenti di relax in un contesto familiare. Leoncavallo invece custodisce un'anima viva e alternativa, grazie alla presenza di centri sociali e spazi culturali che attraggono un pubblico giovane e creativo.



Demografia e Redditi



Per l'area di raggiungibilità a piedi si indicano i dati riferiti alla popolazione totale e suddivisa per le seguenti fasce di età: fino a 19 anni, dai 20 ai 39 anni, da 40 ai 69 anni e dai 70 anni in su. Si aggiunge l'età media, la densità di popolazione ed il reddito pro-capite. Il reddito pro-capite è calcolato rispetto alla popolazione a partire dai 20 anni.



La tua zona comparata a Milano



Densità di popolazione



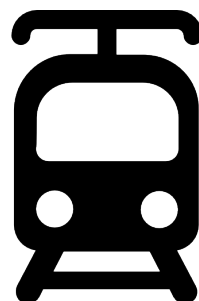
Sopra la media



Reddito medio



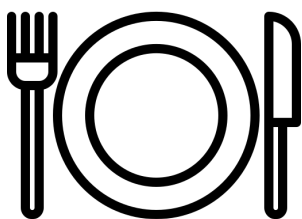
Nella la media



Mezzi pubblici



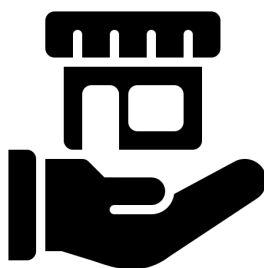
Nella la media



Servizi alimentari



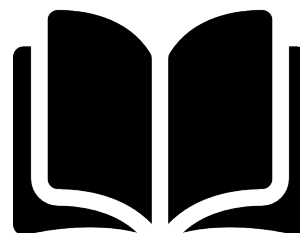
Nella la media



Servizi non alimentari



Nella la media



Istruzione



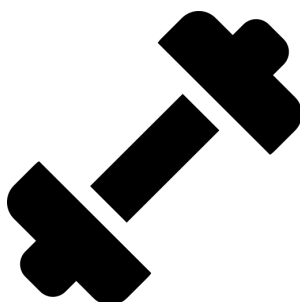
Nella la media



Parchi e girdini



Sopra la media



Sport



Nella la media



Rischi



Nella la media

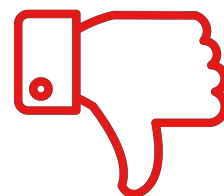


La tua zona: Pro e Contro



L'analisi dei dati sui punti di interesse (POI) da un punto di vista dell'accessibilità urbana evidenzia numerosi vantaggi significativi, in particolare rispetto alla possibilità di spostarsi a piedi o in bicicletta. La presenza di scuole paritarie raggiungibili sia rapidamente a piedi che in bicicletta dimostra una buona offerta educativa facilmente accessibile, mentre le scuole pubbliche, seppur in numero minore, sono comunque a portata di mano. La quantità di fermate di autobus, tram e metro raggiungibili in pochi minuti, soprattutto in bicicletta, indica una rete di trasporto pubblico integrata e ben connessa, facilitando spostamenti rapidi e sostenibili senza l'uso dell'auto. I servizi essenziali come farmacie, parafarmacie e supermercati sono disponibili praticamente a pochi minuti, con una maggiore accessibilità in bicicletta, promuovendo così una maggiore autonomia nella gestione delle esigenze quotidiane. Anche i luoghi dedicati al benessere, come centri fitness e benessere, sono ben collocati, incentivando uno stile di vita attivo e salutare.

L'analisi dei dati relativi ai punti di interesse (POI) nell'ambito dell'accessibilità urbana evidenzia diverse criticità. Innanzitutto, risulta chiara una scarsa accessibilità pedonale per molte categorie essenziali: le strutture sanitarie, ad esempio, sono completamente assenti sia a piedi che in bicicletta, così come mancano del tutto macellerie, edicole e chiese cattoliche estere o ortodosse. La quasi totale assenza di stazioni ferroviarie raggiungibili in breve tempo rappresenta un limite significativo per la mobilità urbana e per l'interscambio modale. È preoccupante inoltre il numero esiguo di scuole pubbliche accessibili a piedi (solo una) rispetto a quelle raggiungibili in bici o alle scuole paritarie, che invece mostrano maggiore disponibilità ciclabile. Anche i servizi di base come farmacie e parafarmacie sono poco accessibili a piedi, limitando l'accesso rapido per chi non dispone di mezzi di trasporto. La dipendenza dalla bici, pur importante, non sostituisce completamente la necessità di spazi raggiungibili a piedi, specialmente per anziani o persone con disabilità.

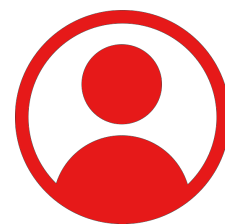


La tua zona: Profili ideali



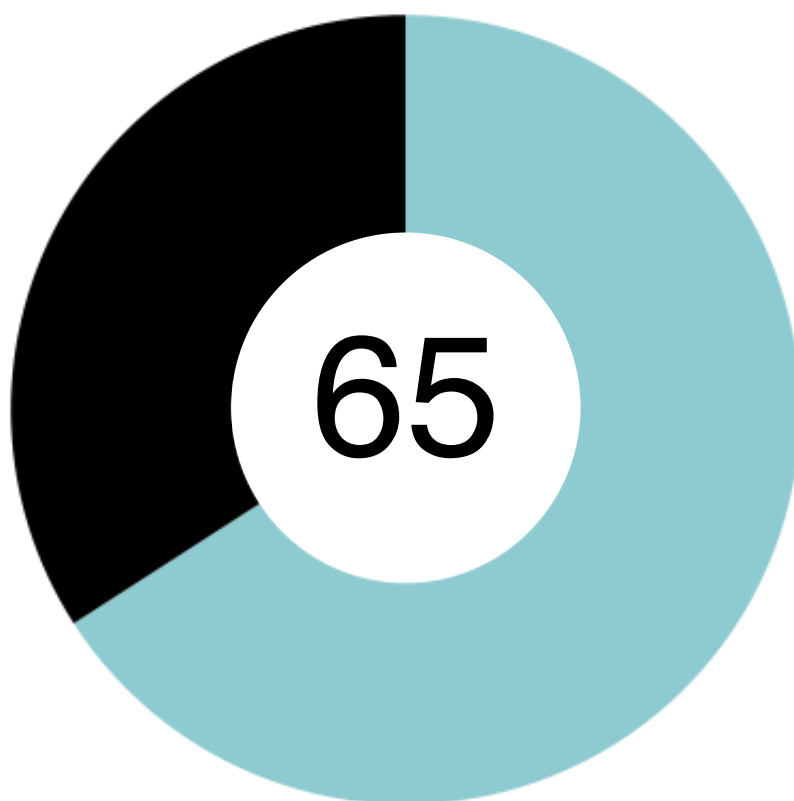
L'analisi dei punti di interesse accessibili in 5 minuti a piedi o in bicicletta evidenzia un contesto urbano particolarmente adatto a famiglie dinamiche e con esigenze diversificate. La presenza di scuole paritarie facilmente raggiungibili, sia a piedi che in bici, fa pensare a nuclei con bambini in età scolare che prediligono un'offerta educativa variegata e accessibile senza dipendere troppo dai mezzi motorizzati. I servizi essenziali, come farmacie, parafarmacie e supermercati, sono ben distribuiti, garantendo comodità e sicurezza nelle attività quotidiane. Le numerose fermate di autobus e tram, accompagnate da alcune fermate della metropolitana, rendono l'area connessa, ideale per famiglie che privilegiano la mobilità sostenibile. La presenza di bar, ristoranti, centri benessere e fitness infonde un'atmosfera attiva e sociale, indicata per chi desidera un equilibrio tra vita familiare e momenti di svago o cura personale.

L'analisi dei punti di interesse in questa area evidenzia un contesto urbano con ottima accessibilità ai servizi fondamentali e ricreativi principalmente tramite bicicletta, mentre a piedi la disponibilità è più contenuta. Le scuole, soprattutto paritarie, offrono una buona offerta raggiungibile facilmente sia a piedi che in bici, ideale per famiglie con figli in età scolare alla ricerca di soluzioni educative diversificate. La presenza limitata di strutture sanitarie e farmacie a piedi può rappresentare una sfida per famiglie con persone anziane o con necessità di cure frequenti, ma il buon numero di farmacie accessibili in bicicletta aiuta a compensare parzialmente questa carenza. L'ampia offerta di fermate di autobus e tram rende l'area ben collegata e comoda per spostamenti quotidiani senza uso dell'auto, elemento prezioso per famiglie attente alla mobilità sostenibile. La presenza di bar, ristoranti e centri fitness, così come di parchi raggiungibili in bici, crea un ambiente favorevole per famiglie giovani dinamiche che valorizzano il tempo libero attivo e sociale.





Il nostro score finale



URBANSORE

Il nostro URBANSORE rappresenta una valutazione globale effettuata calcolando la media ponderata dei vari punteggi inerenti la tua zona. URBANSORE va da intendersi come una valutazione calcolata in base ai dati in nostro possesso, al variare di tali dati per aggiornamenti e correzioni oppure al miglioramento dell'algoritmo lo score calcolato può variare nel tempo. Per questi motivi lo score calcolato può ritenersi valido per un periodo di circa 6 mesi, tuttavia le variazioni potranno essere solo di alcuni punti percentuali.



URBANSORE

Avvertenze metodologiche e dichiarazioni di responsabilità

Questa pagina indica varie informazioni quali: le fonti dei dati, eventuali note su algoritmi di calcolo con eventuali limitazioni e clausola di responsabilità sui calcoli eseguiti e sui dati mostrati

Fonti dei dati

Demografia: dati Istat 2024. Redditi: dati MEF 2024. Punti di interesse: analisi internet e banche dati open. Eventi Negativi (crimini 2022-2023): maphub.net. Rischio idrogeologico: ISPRA. Zone Rosse: prefettura Milano (valide fino al 30 settembre 2025). Impianti elettromagnetici: catasto CASTEL. Zone OMI: Agenzia entrate (2024). Localizzazione Impianti di Telecomunicazione e Radiotelevisione: catasto CASTEL

Note su algoritmi

Walk Score e Bike Score vengono calcolati dando dei pesi ad alcune categorie di POI ritenute essenziali per la vivibilità. In base alla raggiungibilità di uno o più POI per le categorie importanti viene eseguito il calcolo. Il Transit Score viene calcolato in base alla raggiungibilità delle fermate dei diversi mezzi di trasporto pubblici all'interno dell'area raggiungibile a piedi. Lo score finale è calcolato come media dei Wal, Bike e Transit Score oltre ed ulteriori score interni. Campo elettromagnetico: le altezze delle antenne sono definite dal sistema in base alla potenza dichiarata, quindi non è un dato certificato. Circa il 10% degli impianti non ha dichiarato la potenza, in tal caso si utilizza una potenza media in base al tipo di impianto. Si calcola l'irradiazione a campo aperto senza attenuazione dovute a barriere (edifici, alberi,...)

Clausola di esclusione di Responsabilità

Le informazioni e i dati contenuti nel presente report sono forniti a scopo informativo e sono stati elaborati utilizzando fonti di terze parti e modelli algoritmici proprietari e/o pubblici. Pur avendo adottato ogni ragionevole misura per garantire l'accuratezza dei contenuti, l'autore del report non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori, omissioni, inesattezze o per l'utilizzo improprio dei dati da parte di terzi. I risultati presentati non costituiscono garanzia di precisione assoluta e devono essere interpretati con cautela, tenendo conto delle ipotesi e dei limiti metodologici indicati nel documento