



INDICADORES URBANOS DEL IMPACTO DE LA REHABILITACIÓN AMBIENTAL DEL PARQUE LINEAL HONORIO PUEYRREDÓN, CIUDAD DE BUENOS AIRES

Victoria Palombo, Jonathan Ramos, Felipe Fracchia, Huilen Aranda Bustos, Federico Nuñez, Maia Gerber, Tatiana Lagorio, Guadalupe Kacheroff y Evangelina Barrangú.
Universidad Maimónides, Lic. en Ciencias Biológicas. Hidalgo 775, CABA.
vickypalombo@gmail.com

Fecha de recepción: 15/09/2025
Fecha de aceptación: 31/10/2025

RESUMEN

El parque Honorio Pueyrredón es una nueva infraestructura verde de la ciudad de Buenos Aires que responde a la tipología de parque lineal. Se analizó por medio de indicadores de complejidad urbana, ruido y modificación en el valor inmobiliario de los alrededores, los impactos de la creación de este parque. Durante agosto del 2025 se recorrió la totalidad de la extensión, se relevaron categorías residenciales, comerciales y de servicios y el ruido en cada una de las veredas. Por medio de entrevistas se recolectaron las opiniones de vecinos y comerciantes respecto a la variación de estos valores. Los resultados finales muestran disminución de ruido en el sector frentista al parque y un aumento de las categorías de heterogeneidad urbana. Sin embargo, las opiniones sobre el incremento de los valores inmobiliarios son contradictorias.

ABSTRACT

Honorio Pueyrredón Park is a new green infrastructure in the city of Buenos Aires that follows the typology of a linear park. The impacts of the creation of this park were analyzed using indicators of urban complexity, noise, and changes in real estate value in the surrounding area. During August 2025, the entire extension of the park was surveyed, recording residential, commercial, and service categories, as well as noise levels on each sidewalk. Through interviews, the opinions of local residents and business owners were collected regarding the variation in these values. The final results show a decrease in noise levels on the side of the park facing the street and an increase in urban heterogeneity categories. However, opinions on the rise in real estate values are contradictory.



RESUMO

O Parque Honorio Pueyrredón é uma nova infraestrutura verde na cidade de Buenos Aires que se enquadra na tipologia de parque linear. Foram analisados, por meio de indicadores de complexidade urbana, ruído e modificação no valor imobiliário dos arredores, os impactos da criação deste parque. Durante o mês de agosto de 2025, foi percorrida toda a sua extensão, sendo registradas categorias residenciais, comerciais e de serviços, além do nível de ruído em cada uma das calçadas. Por meio de entrevistas, foram coletadas as opiniões de moradores e comerciantes a respeito da variação desses valores. Os resultados finais mostram uma redução do ruído no setor em frente ao parque e um aumento nas categorias de heterogeneidade urbana. No entanto, as opiniões sobre o aumento dos valores imobiliários são contraditórias.

Palabras clave: Parque lineal, biocorredor, indicadores.

INTRODUCCIÓN

Las ciudades resilientes, entendidas como aquellas capaces de anticipar, resistir y recuperarse de crisis climáticas y sociales, encuentran en la infraestructura verde una estrategia clave para reducir vulnerabilidades y promover el desarrollo sostenible, tal como lo destacan iniciativas internacionales como la Estrategia de Resiliencia Urbana de ONU Hábitat (2018) y el Informe de la Comisión Europea sobre Soluciones Basadas en la Naturaleza (2025). La combinación estratégica de infraestructura gris y verde ayuda a preparar a las ciudades frente a inundaciones y tormentas, mientras revitaliza el espacio público y aporta beneficios sociales, económicos y de salud (Bianconi, Cifre y Codner, 2023). Convertir áreas endurecidas en blandas permite renaturalizar el sitio con soluciones basadas en la naturaleza para mejorar la funcionalidad ecológica de la matriz urbana. El aumento de áreas vegetadas puede convertirse en corredores biológicos con potencial para albergar biodiversidad urbana y aumentar la conectividad y la permeabilidad de la superficie (Gerber, Lagorio, Comet, Kacheroff, & Fracchia, 2025). Muchos son los beneficios que el verde urbano aporta. El recubrimiento vegetal absorbe el polvo y las partículas contaminantes suspendidas en el aire, disminuye la

contaminación acústica, reduce los procesos de erosión del suelo, regula el nivel de humedad del ambiente (Arias Orozco & Sánchez Zamarrón, 2024).

Una de las tipologías del verde urbano que entró en vigencia en las últimas décadas a nivel global es el de los parques lineales, los cuales se caracterizan por su multifuncionalidad. Constituyen espacios abiertos y libres de obstáculos, destinados al desarrollo de actividades recreativas no programadas para el disfrute y para el encuentro de carácter temporal e itinerante (Secretaría de Planeación, 2023). Al ser áreas que atraviesan el tejido urbano y garantizan la conexión entre las diversas manchas verdes de la ciudad, permiten el esparcimiento humano y aumentan la accesibilidad y el desplazamiento de ciclistas y peatones (Arias Orozco & Sánchez Zamarrón, 2024).

La apertura de un parque lineal suele generar impactos. Al actuar como corredores verdes que integran movilidad, recreación y espacio público, tienden a generar un incremento en la complejidad urbana con usos residenciales, comerciales y recreativos en su entorno inmediato, que promueven la revalorización urbana (Jacobs, 2011). La complejidad urbana refiere a la interacción dinámica de factores sociales, económicos, ambientales y culturales que hacen de la ciudad un sistema complejo adaptativo (Portugali, 2011). Se mide mediante indicadores como densidad, movilidad y uso del suelo, y los estudios muestran resultados diversos: en ciudades latinoamericanas, la desigualdad intensifica impactos ambientales (Azuela y Cosacov, 2006), mientras que en ciudades europeas, la planificación integrada mitiga parte de esos efectos (Batty, 2008).

Diversos estudios han demostrado que la presencia de infraestructura verde, como parques lineales, contribuye a mitigar los niveles sonoros al funcionar como barreras naturales que disminuyen la propagación de ondas acústicas (Arias Orozco & Sánchez Zamarrón, 2024). El ruido urbano constituye uno de los principales contaminantes ambientales en las grandes ciudades, lo cual afecta la salud física y mental de la población (García & Molina, 2022).

Aparte de los beneficios ambientales, se suman los económicos: los valores de las propiedades se incrementan con la presencia o ausencia de estos espacios verdes debido a que mejoran estéticamente a las propiedades y las hacen atractivas tanto para residentes como para inversores (Albuja y Espinosa, 2015, Roca, et al. 2021).



En la Ciudad de Buenos Aires, varios trabajos señalan que la cercanía a parques y plazas aumenta el valor de la vivienda. Por ejemplo, León (2016) analiza precios hedónicos en CABA y que haya que alejarse 1 km de una plaza en Barracas reduce el precio del inmueble en US \$28.764. Esto implica que, en Barracas, departamentos junto a espacios verdes (p. ej., Parque Lezama, Plaza Colombia) valen sustancialmente más que viviendas lejanas. De forma similar, Felici (2023) modela el efecto de los espacios verdes urbanos (EVU) en Buenos Aires e identifica un umbral de inseguridad: encontrarse cerca de un EVU es valorado positivamente cuando el índice de criminalidad se encuentra por debajo de cierto umbral. En otras palabras, la proximidad a parques mejora el precio inmobiliario siempre que esos espacios públicos sean seguros; en entornos muy inseguros el efecto puede invertirse.

Otro antecedente clásico es Gómez Mera (1998), quien estudió precios hedónicos en CABA y reportó que la distancia a plazas tiene efecto creciente en un radio de influencia: identificó un coeficiente positivo y decreciente en un radio de 750 metros de distancia de los espacios verdes. Es decir, según Gómez Mera, la cercanía a plazas en Buenos Aires aporta un “premio” al precio, aunque ese efecto se atenúa a medida que aumenta la distancia (hasta ~750 m).

El Parque Lineal Honorio Pueyrredón (Figura 1) fue oficialmente inaugurado en diciembre de 2024. Se extiende por ocho cuadras (entre Av. Gaona y Neuquén) y suma casi 10.000 m² de nuevas zonas verdes y más de 7.000 m² de superficie peatonal adicionales sobre una avenida previamente dedicada al tránsito vehicular. Su existencia generó muchas controversias, al punto de que un grupo de vecinos planteó un recurso de amparo por el cual las obras se retrasaron significativamente. A pesar de ello, la obra se concretó y hoy es un elemento distintivo del barrio.



Figura 1. Relevamiento en el Parque lineal Honorio Pueyrredón.

OBJETIVOS

El objetivo principal de este trabajo es analizar el impacto que tiene el Parque Lineal Honorio Pueyrredón en la calidad socioambiental del entorno urbano, a partir de indicadores de ruido, de complejidad urbana y de valor inmobiliario.

HIPÓTESIS

Indicadores socioambientales como reducción de ruido, aumento de la complejidad urbana y mayor valor inmobiliario dan muestra de los beneficios de la rehabilitación ambiental a partir de la existencia del parque lineal.

METODOLOGÍA

El estudio se llevó a cabo durante el mes de agosto del año 2025, a lo largo de ocho cuadras de la avenida Honorio Pueyrredón, entre las numeraciones 300 y 1.000 (Figura 2). Se registró el nivel de ruido utilizando la aplicación Decibel X para dispositivos Apple y DecibelMeter para dispositivos Android, expresando los valores en decibeles (dB). Las mediciones se realizaron en dos puntos de cada cuadra: uno en la mitad correspondiente

al lado A (avenida con tránsito vehicular) y otro en la mitad correspondiente al lado B (parque lineal).

Diagrama Urbano: Veredas, Calle y Parque

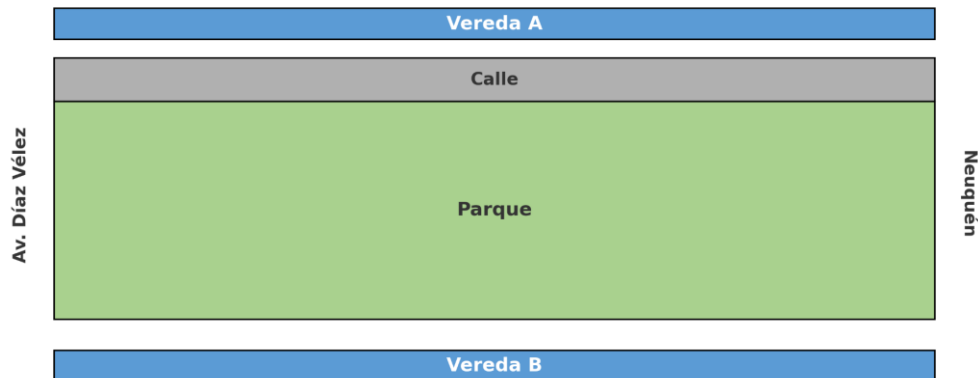


Figura 2. Diagrama del parque Honorio Pueyrredón utilizado en el muestreo.

En cada caso, el registro sonoro tuvo una duración de 50 segundos, efectuándose una vez que el semáforo se encontraba en verde y el flujo vehicular era continuo. Para cada lado se efectuaron 30 mediciones, distribuidas en distintos horarios del día, con el propósito de obtener una representación más precisa y confiable de la variación sonora a lo largo del tiempo. Por último, se calcularon los promedios de decibeles registrados en cada lado con el objetivo de comparar y establecer la diferencia de niveles de ruido entre el sector con tránsito vehicular (lado A) y el sector correspondiente al parque lineal (lado B).

Para estimar la complejidad urbana, se contabilizaron las viviendas/comercios a lo largo de los 800 m, tanto de la vereda A como de la vereda B, categorizados según su tipología:

- Residencial de menos de 3 pisos.
- Residencial de más de 3 pisos.
- Casa vacía (tapada/en venta/alquiler).
- Residencial en obra de construcción.
- Terreno vacante (lote).
- Comercio (venta) (contabilizar cafés, restaurantes que tengan mesas en la calle).
- Servicios (médico, veterinaria, abogado, inmobiliaria, peluquería, etc.).



Por último, se utilizó el indicador de diversidad de Shannon-Wiener.

$$H' = -\sum(p_i \cdot \ln p_i)$$

H' es el índice de diversidad, $\sum$ indica una sumatoria, p_i es la proporción de individuos de la especie i (n_i/N) y $\ln$ es el logaritmo natural.

Valor inmobiliario

Se preguntó a vecinos y a personal de locales de servicios e inmobiliarias de la zona, sus opiniones de cómo afectaba la existencia del parque al valor inmobiliario. (5 inmobiliarias y 62 vecinos entrevistados).

RESULTADOS

Respecto al ruido, como señala la Tabla 1, se observa que, tanto para los valores promedio como para los máximos, se registran menores valores frente al parque lineal.

Tabla 1: Promedio de los valores de ruido (dB) registrados en las veredas A y B.

Lado	R. mínimo	R. promedio	R. máximo
A	53,06	66,28	79,42
B	55,21	66,05	78,07

La Figura 3 indica que hay una tendencia de mayores valores o mayor abundancia de usos en el sector frente a las veredas B, donde el uso residencial es notoriamente más elevado; en cambio, tanto en comercios como en servicios, no fue tan notoria esa diferencia.

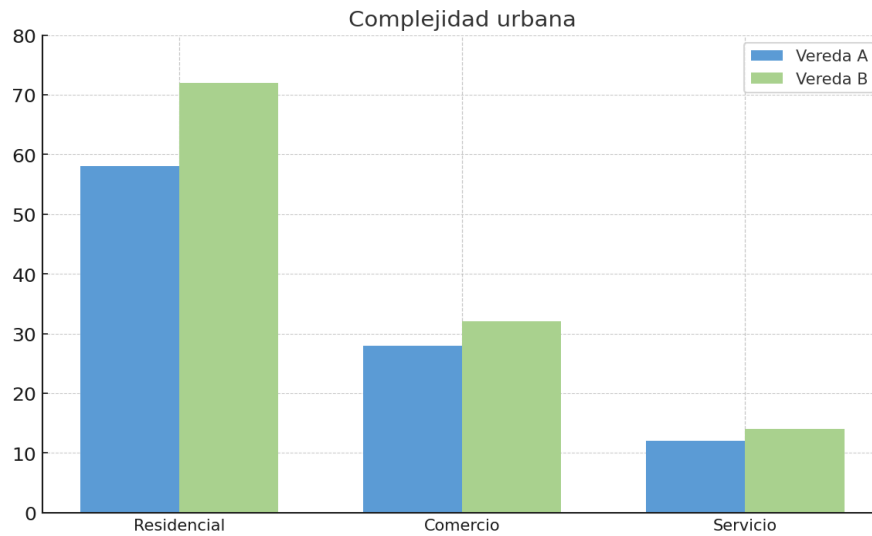


Figura 3. Complejidad urbana a lo largo del Parque lineal Pueyrredón.

Tabla 2. Comparación de la complejidad urbana entre la vereda A y la vereda B.

	Veredas A	Veredas B
Residencial de menos de 3 pisos	22	33
Residencial de más de 3 pisos	33	37
Casa vacía (tapiada, en venta, alquiler)	1	1
Residencial en obra de construcción	2	1
Terreno vacante (lote)	0	1
Comercio (venta; cafés y restaurantes con mesas en la calle).	28 (8 mesas a la calle)	32 (mesas a la calle 10)
Servicios (médico, veterinaria, abogado, inmobiliaria, peluquería, etc.)	12	14
Total	98	119

Se observa en la Tabla 2 mayor abundancia de casi todas las categorías sobre las veredas B, en especial en el sector residencial de edificios, independientemente de su altura. A su vez, es también llamativa la mayor presencia de comercios, sobre todo con mesas a la calle.

Tabla 3. Comparación de la complejidad y diversidad con datos de 2023.

	Veredas A 2023	Veredas A 2025	Veredas B 2023	Veredas B 2025
Residencial	65	58	51	73
Comercio + Servicios	53	40	26	46
Índice de Shannon	1,55	1,43	1,31	1,42

En la Tabla 3 se observa comparativamente con la situación observada en el 2023 cuando todavía la construcción del parque no estaba finalizada. En la categoría residencial se ve una disminución y un aumento en las veredas B; en los servicios hubo un aumento notorio en las veredas B. El índice actual de Shannon es similar para ambas veredas.

Respecto a las opiniones volcadas en entrevistas realizadas a vecinos e inmobiliarias de si la existencia del parque ha modificado el valor de venta o de alquiler, los resultados son variados y en cierto aspecto contradictorios. Mientras que los vecinos no consideraron que la presencia del verde pudiera afectar el incremento del valor inmobiliario, el 50% de las inmobiliarias dieron respuestas positivas y el resto manifestó que el verde no afecta el valor. Es preciso señalar que muchos vecinos se quejaron sobre el ruido que causan los usuarios del parque, de casos de inseguridad y una disminución de la accesibilidad motorizada en el sector B.

DISCUSIÓN

Los resultados obtenidos permiten aceptar la hipótesis parcialmente y parecen no posicionar hasta ahora al parque lineal como un motor de cambio significativo según las



variables socioambientales elegidas, a excepción del impacto de la disminución sonora en las viviendas frentistas al parque (vereda B). En este sentido, la evaluación comparativa entre áreas con tránsito vehicular y sectores adyacentes al Parque Lineal Honorio Pueyrredón permite evidenciar los beneficios de la rehabilitación ambiental en la reducción de la contaminación acústica (Bianconi, Cifre & Codner, 2023). La disminución del ruido en las veredas frente al parque fue menor de lo esperado; ello puede deberse a que la vegetación plantada es muy joven y predominan los matorrales y vegetación de bajo porte.

El beneficio socioambiental no es muy estimado por los vecinos y por el mercado inmobiliario, donde los valores no han variado significativamente. Esto podría deberse al desconocimiento ambiental de la comunidad en general sobre los servicios ecosistémicos de la infraestructura verde.

No hay evidencia contundente de que los vecinos de Bs. As. no le den importancia a lo ambiental. Los atributos más valorados de los parques porteños son los sonidos de la naturaleza, el verde, la tranquilidad, la oferta de actividades e infraestructuras (Perelman y Marconi, 2016). En muchos casos sí hay conciencia, preocupación o prácticas en crecimiento (reciclaje doméstico, percepción de impacto ambiental en la salud). Sin embargo, la valoración emocional o recreativa del ambiente puede ser baja, tal como se evidencia en los resultados obtenidos por Craik, Faggi, Miguel y Vorraber (2015) en los vecinos de Caballito.

Algunas respuestas de los vecinos indican quejas de la disminución de espacio disponible para el estacionamiento vehicular, el ruido que puedan generar actividades recreativas, la suciedad ocasionada por perros, actos de vandalismo, inseguridad de robos efectuados por motociclistas y ciclistas, quienes tienen a lo largo del parque lineal una vía de escape rápida. El tema de la inseguridad coincide con una de las debilidades de los parques lineales citados por Faggi y Vidal (2016) para dos parques lineales de CABA y Palmira en Colombia.

Se espera que, pasado cierto tiempo de crecimiento y asentamiento de la vegetación, la diferencia de ruido entre ambas veredas deba ser mayor a la obtenida en este estudio. Esto, junto a otros beneficios socioambientales, redundará en la apreciación que la



comunidad de vecinos tenga sobre proyectos de rehabilitación urbana que se espera se multipliquen en la ciudad para beneficio de todos.

BIBLIOGRAFÍA

Albuja, J. V., & Espinosa, F. R. (2015). Valoración de los beneficios que genera el Parque Metropolitano de Quito. *Revista Geoespacial*, 12, 1–14.

Arias Orozco, S., & Sánchez Zamarrón, R. (2024). Los servicios ecosistémicos derivados de la infraestructura verde en el paisaje urbano: Parque lineal Pablo Neruda, Guadalajara. *Revista e-RUA*, 16(5), 38–46. Universidad Veracruzana. <https://doi.org/10.25009/e-rua.v16i05.239>

Azuela, A., & Cosacov, N. (2013). Transformaciones urbanas y reivindicaciones ambientales: En torno a la productividad social del conflicto por la construcción de edificios en la Ciudad de Buenos Aires. *EURE (Santiago)*, 39(118), 149–172.

Bianconi, P., Cifre, A., & Codner, M. (2023). Aportes de los nuevos espacios verdes a la acción climática. *Revista Argentina de Ingeniería*, 11(22), 92–96.

Craik, J., Faggi, A., Miguel, S., & Vorraber, L. (2015). Why do people use parks and plazas in Buenos Aires? *The Nature of Cities*. <https://www.thenatureofcities.com/TNOC/2015/03/09/why-do-people-use-parks-and-plazas-in-buenos-aires/>

Faggi, A., & Vidal, C. Z. (2016). Linear parks: Meeting people's everyday needs for secure recreation, commuting, and access to nature. *The Nature of Cities*. <https://www.thenatureofcities.com/TNOC/2016/04/14/linear-parks-meeting-peoples-everyday-needs-for-secure-recreation-commuting-and-access-to-nature/>

Felici, S. (2023). ¿Son los espacios verdes un bien o un mal público? Efecto del crimen sobre el valor de las propiedades [Tesis de maestría, Universidad del CEMA]. <https://ucema.edu.ar/sites/default/files/2024-10/Felici%2C%20Santiago%20-%20MAE%20-%202023.pdf>



García, P., & Molina, R. (2022). Contaminación acústica y salud urbana: Retos para la planificación ambiental. *Revista Latinoamericana de Medio Ambiente*, 14(2), 55–70.

Gerber, M., Lagorio, T., Comet, C., Kacheroff, G., & Fracchia, F. (2025). Aumento del valor bioambiental en el Parque Lineal de Honorio Pueyrredón, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Terra Mundus*, 10(2).

Gómez Mera, M. L. (1998). *El valor social de las plazas* [Tesis de grado, Universidad de San Andrés. Departamento de Economía]. Repositorio Digital San Andrés. <http://hdl.handle.net/10908/197>

Jabos, J. (2011). *Muerte y vida en las grandes ciudades*. Navarra: Capitán Swing.

León, S. M. (2016). *Determinación de precios inmobiliarios en CABA y efectos de política de transporte: Modelos espaciales y evaluación de impacto* [Tesis de maestría, Universidad del CEMA]. UCEMA. <https://ucema.edu.ar/sites/default/files/2018/Leon.pdf>

Olmos Carbonell, E. (2025). Soluciones basadas en la naturaleza para la gestión del agua: Potencial, desafíos y política de investigación de la Unión Europea. *Sostenibilidad: económica, social y ambiental*, (7), 149–167. <https://doi.org/10.14198/Sostenibilidad.28630>

ONU-Habitat. (2018). *Guía de resiliencia urbana*. <https://onu-habitat.org/index.php/guia-de-resiliencia-urbana>

Perelman, P., & Marconi, P. (2016). Percepción del verde urbano en parques de la Ciudad de Buenos Aires. *Multequina*, 25(1), 1–10.

Portugali, J. (2011). *Complexity, cognition and the city* (pp. 113–138). Berlin: Springer.

Roca, S. A., Datri, L. A., Boyero, L., Lecouna, J., López, M., Herrera, V., & Canay, T. (2021). La transformación de la avenida Argentina: Aportes desde una mirada interdisciplinaria.



Secretaría de Planeación. (2023). *Manual del espacio público.*

https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/generales/manual_espacio_publico_20TY