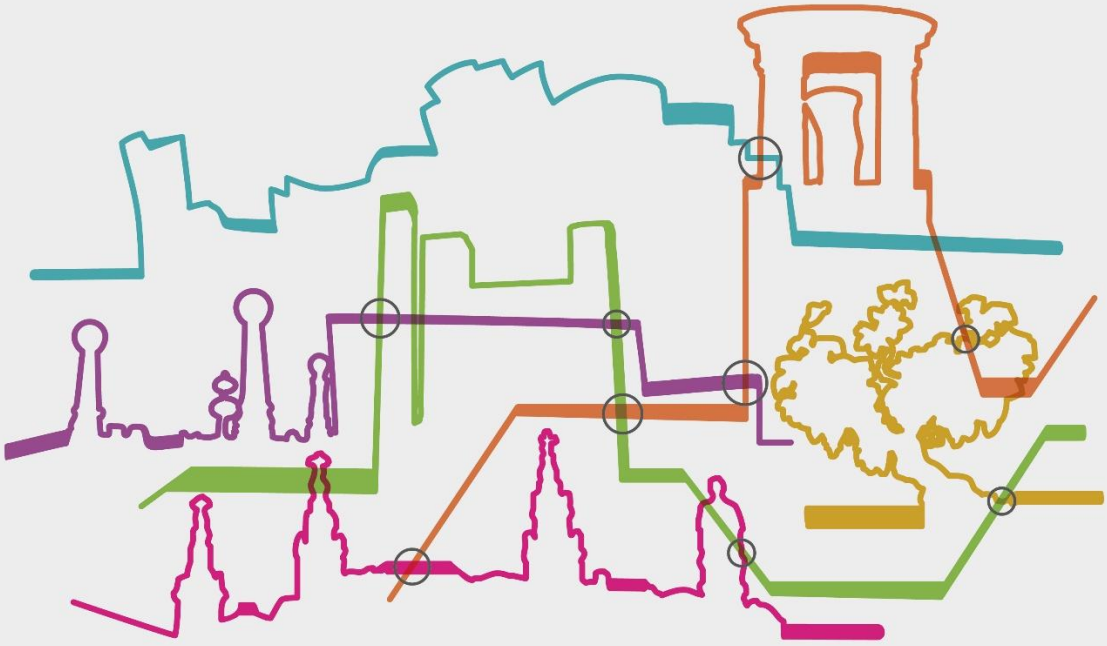
Euskal Hiria kongresua

Edición XXIV. edizioa

2026

Ber-hazi. Hiria etxebizitzaren eta iraunkortasunaren erronken artean

Re-crecer. La ciudad entre los retos de la vivienda y la sostenibilidad



2026.11.16 —— 2026.11.17

BIZKAIA ARETOA / BILBAO

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

ONU-HABITAT



EUSKAL HIRIA KONGRESUA.

El Congreso Euskal Hiria se viene celebrando en Euskadi desde el año 2002, como una herramienta para promover el debate sobre las ciudades y el territorio en el contexto de Euskadi. El congreso aborda, a través de temáticas propuestas, los retos y oportunidades que confrontan las áreas urbanas en la actualidad, desde una perspectiva de actores diversos y desde diferentes ámbitos del conocimiento.

La edición XXIV del Euskal Hiria kongresua tendrá lugar en el Bizkaia Aretoa - UPV/EHU de Bilbao, entre el 16 y 17 de noviembre de 2026. El congreso está organizado por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, con el apoyo del Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos ONU-Habitat.

CONTEXTO.

En un contexto marcado por la creciente dificultad de acceso a la vivienda, la crisis climática y la necesidad de hacer un uso más responsable del suelo, las ciudades se enfrentan a una pregunta urgente: ¿cómo garantizar vivienda asequible, servicios y oportunidades para la población sin recurrir a modelos de expansión urbana horizontal que han intensificado la dependencia del automóvil, la dispersión de infraestructuras y la fragmentación territorial?

La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y la Nueva Agenda Urbana, junto con otros marcos globales, subrayan la necesidad de avanzar hacia modelos urbanos más inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, capaces de articular el derecho a una vivienda adecuada con una planificación territorial más eficiente y equilibrada. En esta misma dirección se sitúa la Agenda Urbana de Euskadi, Bultzatu 2050, aprobada por el Gobierno Vasco en 2019, como un instrumento estratégico orientado a reforzar la coherencia de las políticas públicas y a potenciar la capacidad del territorio vasco para generar oportunidades, sostenibilidad, cohesión social y calidad de vida.

Desde esta perspectiva, bajo el tema **“Re-crecer. La ciudad entre los retos de la vivienda y la sostenibilidad”** el congreso propone abrir el debate del crecimiento de la ciudad desde una mirada renovada. Frente a los modelos de expansión urbana de consumo intensivo de suelo, el congreso invita a explorar cómo la ciudad ya construida puede evolucionar para responder a las necesidades contemporáneas, redistribuyendo calidad urbana, ampliando el acceso a la vivienda y fortaleciendo la sostenibilidad ambiental y social de los territorios.



El debate sobre el **"re-crecer"** adquiere una relevancia especial, nos invita a repensar cómo la ciudad existente puede acoger nuevas viviendas, servicios y actividades mediante procesos de rehabilitación, regeneración, reutilización, relleno e intensificación equilibrada. La cuestión central es cómo crecer mejor dentro de los límites urbanos ya consolidados, garantizando que la respuesta al déficit habitacional contribuya también a la acción climática, a la eficiencia territorial y a la cohesión social.

En este marco, **Euskal Hiria Kongresua 2026** propone abrir una reflexión crítica sobre el re-crecimiento como estrategia para avanzar hacia un desarrollo urbano más sostenible, inclusivo y equilibrado. La cuestión central es cómo, dónde, para quién y bajo qué condiciones puede recrecer la ciudad existente para generar **+ vivienda**, **+ verde** y **+ inclusión**, sin comprometer la calidad urbana, la cohesión social ni el equilibrio territorial. Desde esta perspectiva, el congreso invita a pensar una nueva etapa capaz de articular vivienda, sostenibilidad, calidad arquitectónica, justicia social y equilibrio territorial.

ÁMBITO 1.

Gobernar el re-crecimiento: límites, suelo, planeamiento y financiación

"Gobernar el re-crecimiento implica definir reglas, instrumentos y mecanismos de financiación que permitan activar la ciudad existente, generar vivienda asequible y asegurar que el valor creado revierta en beneficio colectivo."

Re-crecer supone identificar la capacidad de los tejidos urbanos consolidados para acoger nuevas viviendas, actividades y servicios mediante procesos de rehabilitación, regeneración, reutilización e intensificación equilibrada. Para ello, el planeamiento urbano debe contar con instrumentos capaces de actuar sobre la ciudad existente con mayor agilidad, precisión y capacidad redistributiva: modificación del planeamiento, transferencia de edificabilidad, mezcla de usos, regulación de remontes, reconversión de locales, transformación de estructuras existentes en unidades habitacionales, activación de vacíos urbanos y transformación de suelos obsoletos, entre otros.

Gobernar el re-crecimiento exige también articular financiación, regulación y cooperación territorial. La colaboración público-privada, las ayudas a la rehabilitación, los fondos europeos, la financiación verde, la vivienda pública en alquiler, las

cooperativas y los derechos de superficie pueden contribuir a hacer viables estas transformaciones y vincularlas a objetivos sociales y ambientales.

Asimismo, el incremento de edificabilidad puede convertirse en una herramienta para financiar mejoras en la edificación, los equipamientos, el espacio público y la adaptación climática, siempre que se establezcan mecanismos claros para que el valor generado se traduzca en beneficio colectivo.

Al mismo tiempo, el re-crecimiento debe abordarse desde una escala metropolitana, desarrollando la capacidad institucional para coordinar decisiones entre municipios, equilibrar cargas y beneficios, y evitar que la producción de vivienda derive en presión inmobiliaria excesiva, desplazamiento o pérdida de calidad urbana para quienes ya habitan los barrios.

Preguntas para el debate:

+ ¿Qué instrumentos urbanísticos permiten activar la capacidad de la ciudad consolidada para acoger nuevas viviendas, usos y servicios?
+ ¿Cómo pueden regularse operaciones como los remontes, la transformación de estructuras existentes, la reconversión de locales, la activación de vacíos urbanos o la transformación de suelos obsoletos para garantizar calidad urbana y beneficio público?
+ ¿Cómo puede el incremento de edificabilidad contribuir a financiar mejoras en la edificación, los equipamientos, el espacio público y la adaptación climática?
+ ¿Qué mecanismos financieros pueden hacer viable el re-crecimiento y, al mismo tiempo, asegurar vivienda asequible, rehabilitación y mejora del espacio urbano?

ÁMBITO 2.

Proyectar el re-crecimiento con lo existente. Arquitectura circular: reusar, ampliar y transformar

"La densificación no significa necesariamente construir más alto, sino más bien aprovechar lo que ya existe con mayor inteligencia"

Este ámbito aborda el re-crecimiento desde la escala del proyecto arquitectónico y urbano concreto, poniendo el foco en cómo intervenir sobre edificios, parcelas,

cubiertas, plantas bajas, patios, espacios comunes y tejidos infrautilizados. La cuestión central es identificar qué tipo de intervenciones permiten generar nueva vivienda a partir de lo existente sin degradar la calidad urbana, sin sobrecargar los barrios y sin perder de vista la sostenibilidad ambiental y social.

Desde esta perspectiva, la ciudad construida no es solo el escenario del re-crecimiento, sino su principal recurso. Operaciones de *fill-in*, rediseño o división de grandes viviendas, transformación de locales y plantas bajas, rehabilitación con ampliación, reutilización de edificios infrautilizados, levantes y sobreelevaciones permiten explorar formas de producir vivienda sin partir de cero. Estas intervenciones requieren evaluar cuidadosamente las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, estructura, confort, relación con el espacio público y capacidad de integración en el tejido urbano existente.

Proyectar el re-crecimiento implica también incorporar criterios de arquitectura circular, reducción de carbono, industrialización ligera, uso de madera y sistemas constructivos desmontables, en línea con una cultura arquitectónica más sostenible, inclusiva y de calidad, cercana a los principios de la New European Bauhaus. Casos como las propuestas de “viviendas sobre viviendas” en Euskadi, la reconversión de plantas bajas, la rehabilitación para mejorar la accesibilidad o la transformación de antiguos tejidos industriales permiten abrir una discusión especialmente relevante sobre cómo combinar innovación proyectual, viabilidad técnica, calidad urbana y vivienda asequible.

El reto no es únicamente añadir edificabilidad o producir más metros cuadrados, sino generar mejores formas de habitar. Por ello, este ámbito propone debatir cómo cada intervención puede mejorar la calidad de la calle, los patios, las cubiertas, los espacios comunes, la accesibilidad, el confort y la relación entre edificio y barrio, asegurando que el re-crecimiento contribuya a una ciudad más habitable, más circular y mejor integrada.

Preguntas para el debate:

+ ¿Qué tipo de intervenciones arquitectónicas permiten generar nueva vivienda a partir de la ciudad existente sin degradar la calidad urbana ni sobrecargar los barrios?
+ ¿Qué aprendizajes ofrecen experiencias como los levantes, la reconversión de plantas bajas, la rehabilitación para mejorar la accesibilidad o la transformación de antiguos tejidos industriales?

+ ¿Qué papel pueden desempeñar la arquitectura circular, la industrialización ligera, la madera y los sistemas constructivos de baja huella de carbono en las estrategias de re-crecimiento urbano?
+ ¿Cómo garantizar que estas intervenciones no se limiten a producir más edificabilidad, sino que mejoren también la calidad de la calle, los espacios comunes, la accesibilidad, el confort y la vida cotidiana?

ÁMBITO 3.

Re-crecer para adaptar: acción climática, espacio público y metabolismo urbano

"Cada operación de re-crecimiento urbano es una oportunidad para brindar beneficios climáticos y urbanos"

Cada operación de re-crecimiento urbano es también una oportunidad para mejorar la capacidad de adaptación de la ciudad. En un contexto de aumento de temperaturas, episodios climáticos extremos y presión sobre los recursos urbanos, la generación de vivienda no puede abordarse como una cuestión aislada. **Re-crecer** implica preguntarse cómo cada intervención puede contribuir, al mismo tiempo, a promover el confort térmico, reducir emisiones, renaturalizar barrios consolidados, optimizar infraestructuras existentes y mejorar la vida cotidiana.

Desde esta perspectiva, la producción de vivienda debe vincularse con sistemas urbanos más amplios como agua, vegetación, energía, movilidad, salud, espacio público, dotaciones y servicios de proximidad. La rehabilitación energética, la reducción de la isla de calor, la infraestructura verde-azul, y las dotaciones de barrio son elementos fundamentales para que el re-crecimiento mejore el funcionamiento ambiental y social de la ciudad existente.

Preguntas para el debate:

+ ¿Cómo puede la generación de nueva vivienda contribuir también a la adaptación climática, la renaturalización urbana y la mejora del confort térmico en barrios consolidados?
+ ¿Qué condiciones deben cumplirse para que el re-crecimiento urbano reduzca emisiones, aproveche mejor las infraestructuras existentes y disminuya la dependencia del automóvil?

+ ¿Cómo pueden integrarse el espacio público, la infraestructura verde-azul, el drenaje urbano sostenible y la movilidad activa en las estrategias de re-crecimiento?

ÁMBITO 4.

La comunidad en el re-crecimiento: asequibilidad, permanencia y derecho al barrio

"Cada proceso de re-crecimiento debe contribuir a una ciudad más inclusiva, garantizando vivienda asequible, cohesión social y permanencia en los barrios"

El re-crecimiento urbano también tiene la capacidad para proteger a quienes ya habitan los barrios y garantizar que los beneficios de la transformación urbana se distribuyan de manera equitativa. Sin una regulación adecuada, los procesos de mejora urbana pueden derivar en valorización inmobiliaria, incremento de precios, desplazamiento de población residente y pérdida de identidad cotidiana.

Sin embargo, las actuaciones de redensificación urbana, si bien constituyen una estrategia clave para optimizar el uso del suelo, mejorar la sostenibilidad territorial y favorecer la contención del crecimiento urbano, generan con frecuencia tensiones significativas en los tejidos urbanos consolidados. Estas tensiones derivan, en gran medida, de la percepción social de pérdida de calidad urbana y de alteración de los equilibrios preexistentes.

En primer lugar, resulta habitual la aparición de rechazo vecinal ante la incorporación de nuevos residentes en ámbitos previamente consolidados. Este rechazo se fundamenta tanto en factores objetivos, como el incremento de la densidad, la presión sobre las infraestructuras y servicios existentes, o la posible saturación de espacios públicos, como en factores subjetivos vinculados a la identidad del barrio, el mantenimiento de dinámicas sociales consolidadas o la percepción de pérdida de confort residencial.

En segundo término, la redensificación suele conllevar la ocupación de parcelas vacantes, intersticiales o destinadas a otros usos, lo que genera conflicto cuando dichos espacios son percibidos por la población como reservas potenciales para espacios libres o dotaciones públicas. En muchos casos, estos suelos, aun careciendo de una calificación formal como equipamiento o zona verde, funcionan de facto como

ámbitos de desahogo urbano, lo que refuerza la resistencia a su transformación en suelo residencial.

Asimismo, estas actuaciones pueden intensificar el debate en torno al modelo de ciudad, al confrontar la necesidad de producir vivienda —especialmente vivienda protegida— con la demanda de mejora de la calidad del espacio público, la disponibilidad de zonas verdes y la dotación de equipamientos de proximidad. Esta dualidad genera una percepción de competencia entre usos, que dificulta la aceptación social de los procesos de densificación.

La ausencia de procesos participativos efectivos o de estrategias de comunicación adecuadas puede acentuar el conflicto, al no integrarse suficientemente las preocupaciones ciudadanas en el diseño de las intervenciones, reforzando la oposición vecinal y ralentizando la ejecución de las actuaciones previstas.

Preguntas para el debate:

+ ¿Cómo garantizar que los procesos de re-crecimiento mejoren los barrios sin generar rechazo, desplazamiento, incremento de precios o pérdida de identidad cotidiana?
+ ¿Qué instrumentos pueden asegurar vivienda asequible, vivienda pública en alquiler y derecho de permanencia en contextos de rehabilitación, regeneración e intensificación urbana?
+ ¿Cómo diseñar mecanismos de participación ciudadana que no sean únicamente consultivos, sino que permitan corresponsabilidad, negociación y confianza entre administración, comunidades vecinales y otros actores?
+ ¿Cómo fomentar políticas en el marco del re-crecimiento que mejoren la convivencia en áreas densificadas, promuevan la integración social, incrementen la diversidad de grupos sociales?
+ ¿Cómo aprovechar mejor las oportunidades del re-crecimiento para fomentar las economías del barrio?