

# EVOLUCIÓN SOCIOECONÓMICA EN CENTROS HISTÓRICOS ESPAÑOLES

Miguel Pastor Coello  
Universidad de Valladolid

El caso del antiguo barrio popular de San Martín  
en Valladolid

**RESUMEN** | La cuestión de los centros históricos conoció un auge en España hace cuatro décadas y detonó la adopción de medidas para la recuperación de los tejidos urbanos antiguos. Algunos estudiosos han valorado que ese cambio en el modelo de acción pública sobre los centros históricos logró detener el proceso de degradación y desaparición patrimonial que habían auspiciado las políticas franquistas, pero también han señalado que, para tener balance crítico más ponderado, faltaría prestar atención a los impactos sociales de las medidas de protección y rehabilitación. Esta comunicación quiere contribuir a ese debate haciendo una aproximación a los efectos poblacionales de estas políticas urbanísticas y de vivienda desarrolladas sobre los centros históricos desde la década de 1980 a través del estudio de un ámbito popular dentro del casco histórico de Valladolid: El barrio de San Martín.

Palabras clave: Vivienda, Patrimonio, Población.

**ABSTRACT** | The issue of historic centers experienced a boom in Spain four decades ago and triggered the adoption of measures for the recovery of ancient urban fabrics. Some scholars have assessed that this change in the model of public action on historic centers managed to stop the process of degradation and disappearance of heritage that had been sponsored by Franco's policies, but they have also pointed out that, to have a more weighted critical balance, it would be necessary to pay attention to the social impacts of protection and rehabilitation measures. This communication wants to contribute to this debate by making an approach to the population effects of the urban planning and housing policies developed in the historic centers since the 1980s through the study of a popular area within the historic center of Valladolid: The San Martín neighborhood.

Keywords: Housing, Heritage, Population.

## Introducción: Evolución residencial del casco histórico de Valladolid

La ciudad de Valladolid protagoniza un espectacular crecimiento poblacional en los dos decenios comprendidos entre 1960 y 1981, puesto que los efectivos demográficos que concentraba pasan de 151.807 a 330.242 respectivamente. Se trata, por tanto, de “un acelerado proceso de expansión demográfica como resultado de la evolución general de las estructuras productivas, así como de la mejora del mercado de trabajo urbano en esos años” (Pastor Antolín, 1992). Este proceso tiene su evidente correlato en la transformación espacial de la ciudad, basada no sólo en una gran ampliación superficial sin precedentes, sino también en una profunda transformación de su interior, es decir, del casco histórico, que tuvo lugar en condiciones bastante peculiares, pues carente la ciudad de instrumentos adecuados de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, verá desatarse un proceso de especulación inmobiliaria sin precedentes que es el verdadero responsable, junto a la en ocasiones prepotente intervención oficial de las autoridades franquistas, de los múltiples problemas que arrastra el espacio urbano vallisoletano.

Y es que, efectivamente, durante la dictadura franquista (1939-1977), sobre todo en las décadas de 1960 y 1970, muchos cascos históricos en España sufrieron un proceso de sustitución de su caserío tradicional por otro de mayor altura y volumen. El casco histórico de Valladolid, es un caso emblemático para ilustrar esta intensa y depredadora especulación inmobiliaria tal y como denunció Chueca Goitia con estas palabras: “el caos y el desorden reinan por doquier y hasta el momento no se ha frenado este afán destructor ni se ha sentado ningún criterio razonable para el devenir urbano de Valladolid, que podía haberse muy bien extendido por las zonas periféricas y los ensanches, sin dañar el viejo corazón de la ciudad” (Chueca Goitia, 1977, p.379). Este hecho produjo un “relevante proceso de renovación urbana en el casco histórico que es importante reseñar por la pérdida de patrimonio que le ha acompañado y que ha sido un fuerte condicionante para la ciudad” (Álvarez Mora, 2009, p.192).



Fig. 01. Vista de parte del casco histórico de Valladolid en la actualidad desde la torre de la Catedral. Fotografía tomada por el autor.

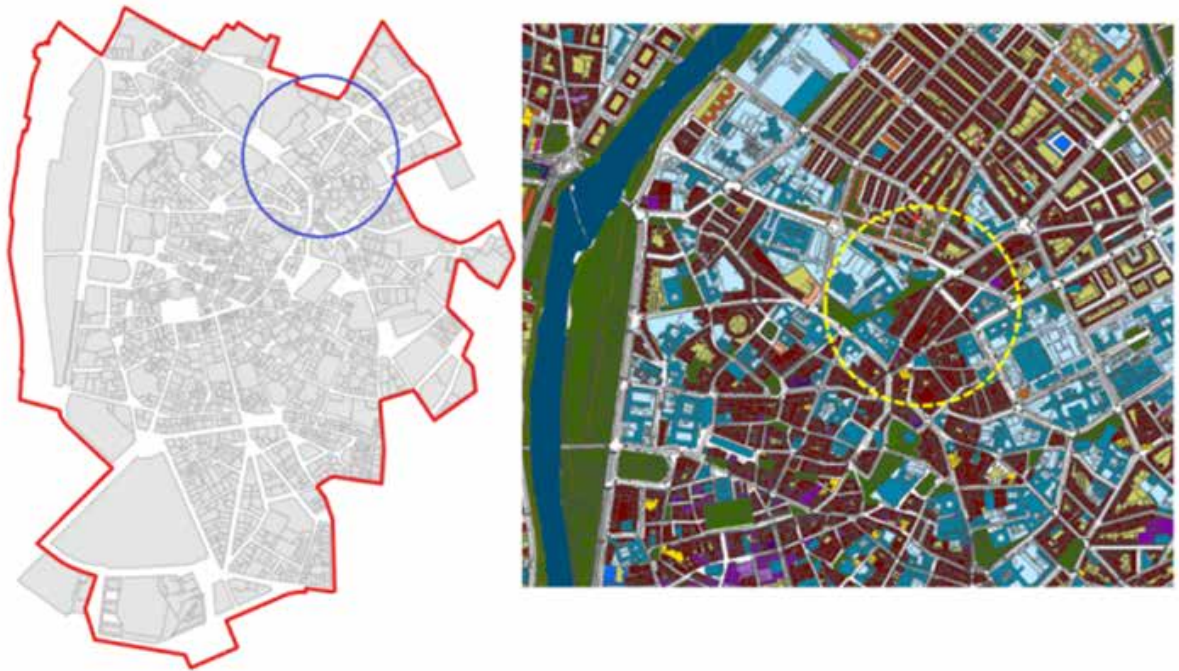
Sólo entre 1970 y 1974 se derribaron 484 edificios y se construyeron cerca de 10.000 nuevas viviendas en el casco histórico. Muchas de esas nuevas viviendas fueron “viviendas subvencionadas”, es decir, vivienda financiada por el Estado para el “acceso a la propiedad” de clases populares.

A pesar de las graves consecuencias que dejó esa etapa en su tejido histórico, Valladolid ha conseguido mantener una ciudad histórica de gran porte y extensión que sigue siendo el centro funcional de la ciudad y en el que se conserva un patrimonio cultural de gran valor, “aunque mermado como resultado de un pasado tan cercano como depredador, que ha privado de su entorno histórico y por tanto, natural, a un gran número de monumentos de compleja articulación formal” (Calderón y García Cuesta, 2003: 721).

A partir del desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de 1984 se pondrá en marcha, aunque de manera desigual en el tiempo, un proceso de recuperación de la ciudad histórica superviviente al anterior periodo, que en esos momentos se encontraba, además, en un estado de intenso deterioro. También se ponen en marcha rehabilitaciones del patrimonio edificado tradicional con resultado afortunado en algunos casos e incluso se introdujeron algunas promociones aisladas de Viviendas de Protección Oficial (VPO) entre las que resalta el conjunto de la plaza del Viejo Coso. La Ley de Patrimonio obligaba a “redactar un Plan Especial de protección u otro instrumento de planeamiento” a todo municipio que contara con un Conjunto Histórico-Artístico declarado, como había sido el caso de Valladolid en 1978. Volviendo a la década de los 80, concretamente 1985/86, es cuando se emprende la redacción del Plan Especial del Casco Histórico, aunque este no verá la luz hasta 1997. A pesar de este retraso, su implantación tuvo una serie de efectos positivos, como es la notable mejoría del medio ambiente urbano y de los espacios públicos singulares dentro del casco mediante intervenciones como la peatonalización de calles y plazas y otras acciones similares. Sin embargo, en cuanto a la rehabilitación edilicia, se han generalizado durante toda esta etapa, las sustituciones de edificios, a excepción de la fachada en su totalidad. En la mayoría de los casos estos tenían la calificación de “ambiental” en el catálogo de edificios del plan especial, pero en ocasiones, incluso, se rebajó en el nivel de protección para poder derribarlos. Esta práctica sigue devorando edificios históricos hasta nuestros días, como hemos podido comprobar a partir del trabajo realizado para esta investigación.

## **1. La delimitación del área de estudio: Un ámbito popular dentro del casco histórico que ha dejado de serlo. El barrio de San Martín**

El barrio de San Martín es uno de los primeros que se crean a extramuros del núcleo originario de la ciudad de Valladolid y fue el barrio en el que se asentó la población musulmana en la ciudad durante la Edad Media. La antigua ermita de San Martín del siglo XII se convirtió en una iglesia de la que sólo se conserva su torre del siglo XIII, románica pero con arcos ya apuntados. El resto del templo primitivo fue demolido y la actual iglesia se concluye en el siglo XVII. A pesar de la cercanía a lugares de gran relevancia histórica el barrio de San Martín siempre mantuvo su carácter popular hasta bien entrado el siglo XX.



Posición del barrio de S. Martín dentro del perímetro del Plan Especial del Casco Histórico de 1997 (PECH)

Fig. 02 Posición del barrio de San Martín dentro del perímetro del Plan Especial del Casco Histórico (PECH) de 1997. Fuente: (PGOU Valladolid, 2021) y Elaboración propia.



Fig. 03: El barrio de San Martín en el plano de Bentura Seco de 1738. Fuente: Ayuntamiento de Valladolid y elaboración propia.

## 2. La evolución de la vivienda en el barrio de San Martín 1960-2024

### 2.1 Primer período: 1960-1983

¿Pero por qué decimos que era un ámbito popular? Centrándonos ya en la segunda mitad del siglo XX en la que se produce esa gran transformación del centro histórico, el barrio acogerá una gran presencia de vivienda subvencionada desde 1960 que sustituyó gran parte del caserío tradicional del barrio. Sin embargo, esto reafirmó el carácter popular del mismo recibiendo nueva población. Además, contiguo a San Martín, crecerá en esta época uno de los barrios de trabajadores más importantes de la ciudad, la Rondilla, con el cual hay un contacto permanente.



Fig. 04. Categorías de protección de viviendas del barrio de San Martín 1960-2024. Elaboración propia a partir de los datos recopilados por José Luis García Cuesta en su tesis doctoral y de licencias urbanísticas consultadas en el archivo municipal de vivienda de Valladolid.

### 2.2 Segundo período: 1984-2024

Para analizar la evolución del parque residencial del barrio de 1984 a la actualidad. Para ello hemos utilizado datos de los últimos censos de población y viviendas del Instituto Nacional de Estadística como vemos a continuación.

	Hogares	Total Viviendas	Viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías
1991	640	701	633		68
2001	615	821	615		35
2011	965	1000	965	15*	15*
2021	825	1062	828	234	

También hemos analizado las licencias de obras recogidas en el Archivo Municipal de Valladolid, parcela a parcela y el resultado es que de las 82 que conforman el barrio, se ha intervenido en 38 parcelas en este período. De ellas, 20 son sustituciones completas de edificios históricos. Intervenciones que aunque cumplen con la normativa de altura y volumen establecida por el PECH, se suman a todas las sustituciones que hubo en el período anterior. Sus fachadas poco tienen que ver generalmente con la arquitectura vernácula favoreciendo la alteración de la escena urbana de lo que un día fue un barrio histórico. A ellas se suman 8 sustituciones en las que se reemplaza todo el edificio salvo la fachada. Por tanto, ya tenemos 28 sustituciones de los dos tipos frente a las 9 rehabilitaciones reales de edificios históricos. Por último, en el corazón del

Fig. 05: Evolución del número de viviendas en el barrio de San Martín (Sección 7 del distrito 9 ampliada en 2011). Fuente INE. Elaboración propia.



Arriba: Gran presencia de edificios de viviendas subvencionadas construidos durante el franquismo. 2024 y 1982.



Abajo: V.P.O. construidas en los años 80 en calle Padilla 9, San Martín 23 y Empecinado 1



barrio persisten dos parcelas que son solares de larga duración y persiste la situación de ruina de un edificio histórico de gran valor. Como elemento interesante hay que mencionar la introducción en el comienzo de este período de 6 promociones de vivienda de protección oficial (VPO) como se observa en color azul en el mapa de la figura 02 y en las fotografías de la figura 04. Esto convirtió definitivamente al barrio de San Martín en uno de los ámbitos con más vivienda subvencionada de todo el casco histórico de Valladolid ya que unido a la que se construyó desde 1960. Lo que nos permite afirmar que San Martín ha sido un ámbito popular hasta comienzos del siglo XXI.

Figura 06: Distintos ejemplos de vivienda subvencionada de distintas etapas en el barrio de San Martín. Elaboración propia y Archivo Municipal de Valladolid.

A partir de ese momento, la burbuja inmobiliaria que afecta a todo el país se dejará sentir en el casco histórico de Valladolid y, evidentemente, también en este barrio. Gracias a la consulta del archivo del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid en el que se conservan las fichas de diagnóstico para la redacción del plan especial del casco histórico de todos sus edificios realizadas en 1985 y 1986, hemos podido comparar los edificios originarios con los actuales. Como hemos dicho, encontramos bastantes en las que se sustituyen edificios enteros, como vemos en las siguientes fotografías donde se agregaron las parcelas de los antiguos edificios de los números 13 y 15 de la calle de San Martín sustituyéndolo por uno nuevo en el año 2001. Se trata de una calle que tiene un carácter nodal dentro del barrio y que por tanto está muy valorada.

Recordemos que el objetivo de nuestro estudio es también analizar la evolución del mercado inmobiliario en el barrio como otro indicador de ese cambio social a través de precios actuales recogidos para estos mismos edificios que fueron intervenidos en su mayoría en la primera década de los 2000. En los primeros



meses de 2024 encontramos un piso en alquiler y otro en venta en este mismo edificio. El que se alquila responde a un piso de 65 metros cuadrados construidos con un pequeño salón con cocina americana y un solo dormitorio situado en una buhardilla por el que se piden 650 euros al mes. En cuanto al que está en venta se trata de un estudio de 30 metros cuadrados que cuesta 132.000 euros (la fuente de todos estos datos es el portal inmobiliario "Idealista"). Estos ejemplos van en la línea de lo que cuesta el metro cuadrado en la calle de San Martín que en la actualidad asciende a 4.400 euros, dato muy elevado si lo comparamos con 1.397 euros que cuesta el metro cuadrado en el vecino barrio de la Rondilla. Pero veamos otros dos ejemplos más. El ejemplo de la próxima intervención que va a llevarse a cabo en la calle de San Martín 4 y 6 es bastante paradigmático. Se trata de dos parcelas que llevan siendo un solar desde el año 2000 en el que se derribó el edificio originario y se apuntaló su fachada. 24 años después podemos comprobar el carácter de la intervención que está a punto de realizarse basándonos en que se ofertan pisos para población con un elevado poder adquisitivo como podemos ver en las siguientes imágenes.

Figura 07: Sustitución de edificios históricos en la calle de San Martín nº13 y 15 realizada en el año 2001. Elaboración propia y Archivo del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid.



Figura 08: Edificios históricos en la calle de San Martín nº4 y 6 en una fotografía realizada en el año 1986. Fuente: Estudio de diagnóstico del ámbito del PECH. Archivo Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid.



5 fotos 9 planos

### Piso en venta en calle San Martín, 6

Centro, Valladolid [Ver mapa](#)

**392.500 €**

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Obra nueva 98 m<sup>2</sup> | 3 hab. | Planta 3ª exterior con ascensor

Garaje incluido



5 fotos 9 planos Mapa

### Piso en venta en calle San Martín, 6

Centro, Valladolid [Ver mapa](#)

**535.000 €**

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Obra nueva 153 m<sup>2</sup> | 3 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor

Pero también hemos encontrado anuncios en otras calles del barrio menos valoradas por su situación al borde de este. Y, además, en edificios construidos en la década de los 70 como en este situado en la calle Padilla 16 de 4 habitaciones, salón y cocina que sólo un año pasó de alquilarse por habitaciones a estudiantes (175 euros por habitación) a venderse por 269.000 euros. En esta calle el precio del metro cuadrado es de 2.922 euros, bastante menos que en las áreas centrales del barrio, pero aún muy alto comparado con el de la Rondilla (1.397 euros). Este barrio que literalmente empieza en la calle contigua.

Figura 09 y Figura 10: Anuncios de pisos en venta en el nuevo edificio que va a construir un conocido grupo inmobiliario internacional en la calle de San Martín nº4 y 6. Fuente: Portal inmobiliario "Idealista", marzo de 2024.



51 fotos Plano 360 Virtual tour

### Piso en venta en PADILLA, 16

Centro, Valladolid [Ver mapa](#)

**269.000 €**

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

104 m<sup>2</sup> | 4 hab. | Planta 9ª exterior con ascensor | Garaje incluido

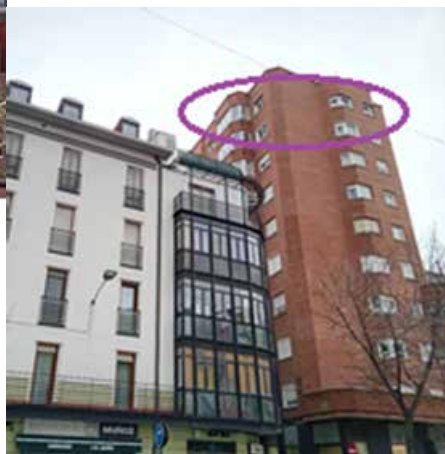


Figura 11: Anuncio de pisos en venta en la calle Padilla 16 donde las vistas a la iglesia de San Martín y al centro histórico juegan un importante papel de reclamo. Fuente: Portal inmobiliario "Idealista", 20/12/2022. Figura 12: Situación del piso en venta en calle Padilla 16. Fuente: Elaboración propia. Febrero de 2024.



### 3. Estudio de la evolución demográfica del barrio de San Martín 1983-2021

Para analizar el punto de partida utilizamos el estudio de García Merino para el conjunto del centro histórico de Valladolid. En él vemos que el «vaciamiento demográfico» alcanza su culmen hacia 1960-1970 pero la «reocupación» también sigue pautas muy distintas según áreas. San Martín, que se sitúa en el distrito 9, no experimentó un vaciamiento tan acusado, pero también fue rápidamente reocupado gracias a esa potente inyección de vivienda subvencionada en el período 1960-1985 de la que ya hemos hablado.

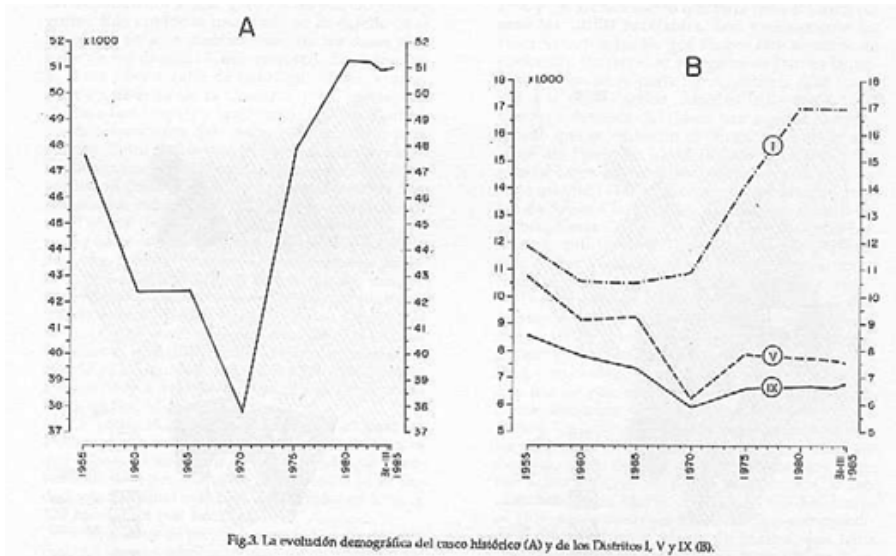


Figura 13: Luis V. GARCÍA MERINO, “La evolución demográfica del casco histórico de Valladolid durante el despegue urbano”, Eria, 1986, pp. 171-191.

Después pasamos a utilizar los datos desde el censo de 1991 pero nos encontramos con un problema habitual en este tipo de estudios y es que la sección censal que se corresponde con nuestro ámbito de estudio cambia en el censo de 2001, es decir, en los censos de 1991 y 2001 son dos diferentes y los de 2011 y 2021 se han unificado en la sección 7 del distrito 9.

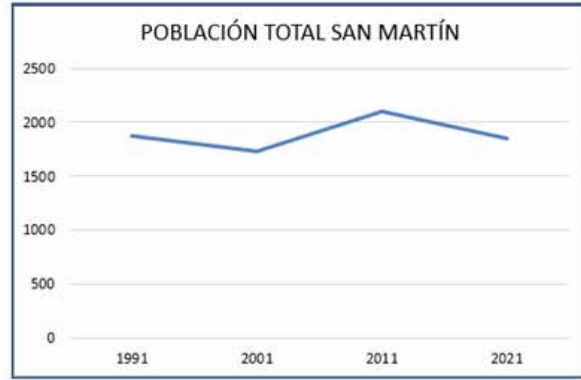


Figuras 14 y 15: Ampliación de la sección censal que afecta al ámbito de estudio. En la izquierda vemos como el barrio de San Nicolás ocupa dos secciones censales del distrito 9 en los censos 1991 y 2001. En la derecha se han unificado en la sección 7 del distrito 9 en los censos de 2011 y 2021. Fuente: INE y elaboración propia.

Como consecuencia, al analizar los datos extraídos de los mismos se aprecia una distorsión y habría que hacer una estimación que daría lugar a datos menos fiables para sortear este problema. No obstante, dada la extensión exigida para este trabajo, se ha decidido mostrar los datos tal como son ya que como se puede observar en las siguientes gráficas, la evolución de la población tanto en el total del municipio de Valladolid como del barrio de San Martín tiende a

disminuir. Esa distorsión que mencionamos se muestra en la gráfica del barrio de San Martín a través de esa subida de población que vemos entre 2001 y 2011 que es cuando se produce ese cambio en el que la nueva sección no sólo nace de unificar las anteriores, sino también de incluir dos manzanas bastante pobladas que en los censos anteriores estaban fuera del barrio de San Martín. Una vez explicado esto, como decíamos, la tendencia es clara: la población disminuye tanto en el barrio como en todo el municipio de Valladolid.

Figuras 16 y 17: Evolución de la población total en el municipio de Valladolid y en el barrio de San Martín. Fuente INE. Elaboración propia.



Otros datos que nos pueden hablar del perfil social del barrio y, por tanto, de esa pérdida de su carácter popular o de cierta tendencia a la “elitización” son los datos del nivel de estudios de sus habitantes. En este sentido, vemos cómo el avance del grupo de población con estudios de segundo grado (bachillerato y estudios superiores) ha ido creciendo. Esto nos indica, a falta de analizar los datos de renta, que probablemente el barrio ha recibido en los últimos años población con un mayor nivel de formación y presumiblemente con mayor poder adquisitivo en detrimento de las clases populares muy representadas anteriormente en este barrio.

Figuras 18, 19, 20 y 21: Evolución de los niveles educativos de la población del barrio de San Martín comparados con el total de la ciudad de Valladolid. Fuente INE y elaboración propia.

NIVEL DE ESTUDIOS VALLADOLID 1991



NIVEL DE ESTUDIOS SAN MARTÍN 1991



NIVEL DE ESTUDIOS VALLADOLID 2021



NIVEL DE ESTUDIOS SAN MARTÍN 2021



## 4. Conclusiones

Esta ponencia representa una aproximación a los efectos de las políticas urbanísticas y de vivienda desarrolladas sobre los centros históricos desde la década de 1980. La hipótesis inicial era que, en contradicción con lo que eran algunos de sus objetivos nominales, la aplicación de esas políticas podría haber coadyuvado a la aparición en esas áreas de fenómenos como la gentrificación o el vaciamiento demográfico.

A través del análisis de la evolución de la vivienda en los últimos 40 años de uno de los ámbitos del centro histórico más populares, el barrio de San Martín, hemos comprobado que tras un breve período de introducción de viviendas de protección oficial, la mayor parte de intervenciones han sido sustituciones de edificios históricos dedicados a población de rentas altas como pone en evidencia la próxima intervención que se va a realizar en el corazón en el barrio. El estudio de precios inmobiliarios actuales del ámbito evidencia que es otro factor clave de expulsión de las clases populares de los centros históricos. Por último, el breve estudio de población parece indicar esa sustitución de población a través de una tendencia a la disminución de efectivos demográficos y al aumento de población con mayor nivel de estudios, algo que también suele indicar este tipo de procesos.

La extensión a la que debe adaptarse este estudio no permite mostrar los cambios funcionales experimentados en el barrio y el tratamiento y mejora de los espacios públicos. Ambos son dos factores más que ayudan a corroborar la hipótesis de partida.

## 5. Bibliografía

ÁLVAREZ MORA, A. (2009). Austeridad versus sostenibilidad: Patrimonio y ordenación del territorio, patrimonio natural, cultural y paisajístico. Claves para la sostenibilidad territorial. Madrid: Observatorio de la Sostenibilidad en España, pp. 189-193.

CALDERÓN CALDERÓN, B. y GARCÍA CUESTA, J. L. (2003). El centro histórico de la ciudad de Valladolid: Articulación formal de un espacio urbano a partir de las huellas de su memoria. En Actas del VI Congreso de Geografía de América Latina: El espacio latinoamericano, cambio económico y gestión urbana en la era de la globalización (pp. xx-xx). Valladolid: Universidad de Valladolid (en papel).

CHUECA GOITIA, F. (1977). La destrucción del legado urbanístico español. Espasa Calpe. Madrid.

GARCÍA CUESTA, J. L. (2000). De la urgencia social al negocio inmobiliario. Promoción de viviendas y desarrollo urbano en Valladolid (1960-1992). Valladolid: Ayuntamiento de Valladolid y Universidad de Valladolid.

GARCÍA MERINO, L. (1986). La evolución demográfica del casco histórico de Valladolid durante el despegue urbano. Revista *Ería*, 171-191.

MARTÍN GONZÁLEZ, J. J. y URREA FERNÁNDEZ, J. (2001). Catálogo Monumental. Monumentos religiosos de la ciudad de Valladolid. Primera parte, tomo

XIV. Edición facsímil 2001. Valladolid: Diputación de Valladolid.

PASTOR ANTOLÍN, L. J. (1992). El proceso inmigratorio vallisoletano 1960-1985. Valladolid: Junta de Castilla y León.

XVI Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo / Cristina Araujo Lima...  
[et al.] ; Contribuciones de Josefina Dámaris Gutiérrez ; Compilación de Mónica S.  
Martínez. - 1a ed compendiada. - Córdoba : Editorial de la Facultad de Arquitectura,  
Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba ; Cataluña : Universitat  
Politecnica de Catalunya, 2024.  
Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online  
ISBN 978-987-8486-61-1

1. Urbanismo. I. Araujo Lima, Cristina II. Gutiérrez, Josefina Dámaris, colab. III. Martínez, Mónica S., comp.

CDD 711.007