



Consejería de la Presidencia de la Junta de Castilla y León
Ilmo. Sr. Director General de Relaciones con la Sociedad Civil
C/ Santiago Alba, 1
47008 - VALLADOLID

Expediente: 557/2023

Asunto: Concesión demanial sobre el Palacio de los Condes de Miranda de Peñaranda de Duero (Burgos) / Resolución

Centro directivo: Consejería de Cultura, Turismo y Deporte

Ilmo. Sr.:

En esta Procuraduría se tramita el expediente arriba indicado, con motivo del cual, con fecha 30 de mayo de 2023, se ha registrado el informe solicitado a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.

Dicho expediente se inició con una queja sobre la Orden CYT/287/2023, de 7 de marzo, la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, en virtud de la cual, se ha otorgado una concesión del uso privativo del bien de dominio público Palacio de los Condes de Miranda (Palacio de Avellaneda) de Peñaranda de Duero (Burgos), declarado Bien de Interés Cultural (BIC) el 11 de agosto de 1923, al Grupo Olmedo Hoteles, S.L con la finalidad de explotar una actividad hostelera, con un importe de canon anual de 56.000 euros.

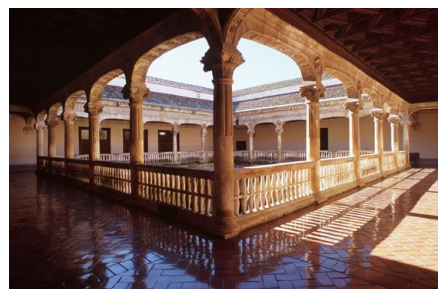


Foto de la fachada del Palacio de los Condes obtenida de la página web del Ayuntamiento de Peñaranda de Duero (Burgos) y foto del patio del Palacio obtenida del Portal del Patrimonio Cultural de Castilla y León de la página web de la Junta de Castilla y León

Según manifestaciones del autor de la queja, la Administración lleva a cabo dicha concesión sin justificar la necesidad o conveniencia de la misma para el cumplimiento de los fines públicos que le competen, puesto que únicamente se basa en “...*la imposibilidad*”



de dar un uso permanente al Palacio”, lo cual no se ajusta a la realidad, toda vez que el Palacio puede ser destinado a fines culturales (visitas guiadas realizadas a través de la oficina de turismo del municipio, exposiciones, etc.).

También se señala por parte del autor de la queja que el procedimiento en régimen de concurrencia para el otorgamiento de la concesión del uso privativo del bien de dominio público, iniciado a solicitud de la entidad Grupo Olmedo Hoteles, S.L., se ha regido por Pliegos de condiciones técnicas, jurídicas, económicas y administrativas ajustados únicamente al perfil de la entidad empresarial solicitante, en particular en lo que respecta a la solvencia económico-financiera (un volumen global de negocio en al menos uno de los últimos 5 ejercicios igual o superior a 8 millones de euros), concediéndose un plazo de 30 días naturales para la presentación de una copiosa documentación, entre la que debía estar incluido un Proyecto arquitectónico, con descripción de las obras que se pretenden acometer para la explotación del edificio, así como de las labores de restauración y mantenimiento del monumento tanto en la fase inicial como durante toda la vida de la concesión.

Con todo, el procedimiento ha concluido en favor de la única solicitud presentada, pese a que la valoración realizada por la Comisión Técnica sobre las condiciones técnicas, sociales y ambientales del proyecto estableciera que el Proyecto arquitectónico, tanto en su diseño, como en sus trabajos de restauración, ofrecía numerosas incompatibilidades con la conservación del monumento y su entorno, afectando al patio noble, a la fachada principal y las salas más nobles, recibiendo en estos apartados una puntuación de 20 sobre 50. Con todo, no siendo excluyentes las valoraciones por apartados del Pliego de condiciones, y la alta valoración otorgada a la viabilidad económica de la actividad, han posibilitado la obtención de la puntuación mínima requerida para obtener la concesión.

A ello se añadía, también según los términos de la queja, que no se garantiza el cumplimiento de la obligación de permitir la visita pública y gratuita del monumento; y, por otro lado, que la concesión y cambio de uso público a uso privado para un plazo de 50 años, prorrogable a 75, de un bien catalogado como BIC, que ha sido completamente restaurado con fondos públicos para uso cultural, va en contra del objeto de la Ley 11/2006, de 26 de octubre, del patrimonio de la Comunidad de Castilla y León, y de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, por cuanto el inmueble se desvirtúa con un uso hostelero y de ocio termal que nunca formó parte de su historia.

Con todo ello, el objeto de la queja se resume en la discrepancia existente con la concesión demanial o cesión privativa por parte de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte del Palacio de los Condes de Miranda, con la única finalidad de explotar una actividad hostelera lucrativa a título privativo, y sin ninguna garantía de conservación y



uso público sobre este monumento de valor arquitectónico, histórico y cultural excepcional; invocándose junto con ello la necesidad de un modelo de gestión del Patrimonio Cultural que no esté basado únicamente en criterios económicos y el interés privado, y que no ponga en riesgo su conservación y uso público cultural.

Comenzando con lo relativo a la justificación de la necesidad o conveniencia de la concesión, en el informe de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, se viene a hacer hincapié en el elevado importe económico que ha supuesto y supone el mantenimiento del Palacio y en el uso parcial que se ha dado al mismo hasta el momento; estimándose que la colaboración público-privada permitirá la realización de las tareas de rehabilitación y mantenimiento, sin que deje de tener un carácter público tanto el suelo como de la edificación. En concreto, resulta oportuno reproducir la argumentación contenida en dicho informe:

«Tal y como consta en la Memoria elaborada para el procedimiento de concesión el Palacio Avellaneda o Palacio de los Condes de Miranda de Peñaranda de Duero es un inmueble transferido a la Comunidad de Castilla y León por R.D. 3298/1983 y declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento desde 1923. Actualmente se encuentra adscrito a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte. El complejo cuenta con tres partes claramente diferenciadas:

*a) **Zona de formación y residencia.** Los necesarios ajustes presupuestarios implicaron el cierre temporal de la zona de formación en enero de 2012. Durante los cursos académicos 2013/2014, 2014/2015 y 2015/2016 la zona de formación estuvo cedida a la Consejería de Educación y ha sido utilizada por el Centro Rural Agrupado “Diego Marín”, durante la reforma del citado centro. En julio de 2016 se retomaron los contactos con la Consejería de Economía y Hacienda para que estudiara el uso o explotación de las instalaciones, que a fecha actual se encuentran sin uso.*

La falta de uso de estas instalaciones ha derivado en que su estado actual esté muy deteriorado sin que exista previsión de utilización a corto o medio plazo, por lo no se prevén disponibilidades presupuestarias para este fin más allá del mantenimiento mínimo e imprescindible.

*b) **Zona Noble.** Destinada a las visitas turísticas. Fue construida en el siglo XVI por encargo de don Francisco de Zúñiga Avellaneda y Velasco, tercer conde de Miranda del Castañar, en él pudo trabajar Francisco de Colonia.*

c) Sala de exposiciones: anexa a la zona noble y con acceso independiente desde la plaza junto a la puerta principal del Palacio, existe una sala de exposiciones que se encuentra rehabilitada y disponible para su uso.

La Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, consciente de la importancia turística del Palacio para el municipio de Peñaranda de Duero y su entorno ha realizado



un esfuerzo para que pudiera ser disfrutado por el número máximo de turistas suscribiendo diferentes convenios de colaboración con el Ayuntamiento de Peñaranda de Duero para la inclusión del Palacio de Avellaneda en el programa municipal de visitas monumentos fomentando el conocimiento del inmueble y colaborar en la mejora del desarrollo turístico de Peñaranda de Duero. Las visitas guiadas se realizan por guías de la oficina de turismo del Ayuntamiento (o por cualquier guía oficial que lo solicite).

*Con una superficie construida de 10.800 m², actualmente **sólo es objeto de utilización habitual** la zona noble y, esporádicamente, la sala de exposiciones por lo que el mantenimiento de un edificio de tal tamaño y antigüedad es tremendamente costosa para la Hacienda regional.*

A título de ejemplo pueden señalarse las obras de mantenimiento que se han venido realizando:

- 2013: desperfectos en las cubiertas y consolidación de la muralla, 60.000 €.*
- 2014: reparaciones de mantenimiento por importe de 16.000 € (gotera cubierta norte, red de seguridad alero norte, arreglo humedades zaguán).*
- 2015. Tratamiento preventivo antitermitas 2015-2019: 5.028 €.*
- 2016. Obra 1% cultural: restauración cubiertas y aleros, importe de 275.800 €.*
- 2017. A solicitud del Ayuntamiento realizada en marzo una limpieza integral de la zona noble (3.509 €.) Restauración de la balaustrada de la Escalera norte (64.500 €).*

Reparación de las planchas metálicas de la cubierta (1.559,69 €).

- 2019. Limpieza integral de Palacio en febrero y julio 2019.*

En las tareas de comprobación que se realizan por Técnicos del Servicio Territorial de Cultura, Turismo y Deporte de Burgos se verificaron problemas de humedad, juntas abiertas, contaminación biológica en el aplacado del zócalo, pérdidas de materia puntuales en cornisas y líneas de importa, grietas y fisuras en superficies horizontales, morteros inadecuados, erosión y disgregación de ornamentación de portada. Además, se corroboró que la fachada principal del Palacio se ve afectada por impactos de balones.

- 2020. Se procede a la reparación de las chapas del tejado que se han desprendido con motivo del temporal del mes de diciembre. Arreglo de los baños de la planta baja (patio): por importe de 605 euros (arreglo cuarto general de contadores) y 595,32 euros (desmontaje panel grifo, etc.)*

- 2021. Se aborda el levantamiento de las tejas de cumbre en la cubierta de la zona noble y colocación de nueva barrera de vapor. Limpieza del vaso de piscina y*



cambio de la lona de cobertura de la misma para evitar su deterioro. Poda de árboles y labores de jardinería en el recinto de la piscina. Se encarga a un estudio de arquitectura la elaboración de un proyecto de reforma del recinto de la piscina. El importe de estas actuaciones asciende en total a 12.636,14 euros. Además, se contrata un servicio de limpieza mensual de la zona visitable.

- *2022. Se han atendido diversas actuaciones para la reparación de la puerta de acceso al Palacio y valoración de la evolución de una grieta surgida en la zona noble.*

En los últimos años se han realizado inversiones en el complejo por un valor aproximado de 2 millones de euros.

Desde la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte se consideró que las disponibilidades presupuestarias de la Consejería, en unos tiempos difíciles para las cuentas públicas, son insuficientes para conseguir, no ya una explotación eficiente del inmueble, sino su adecuado mantenimiento.

Por otra parte, la Consejería defiende la colaboración público-privada como fórmula para el sostenimiento del patrimonio cultural a lo que se unía que por una entidad privada se presentó una solicitud para explotar el edificio, invirtiendo en su restauración, reparación y mantenimiento, lo que puede convertirlo en un motor para el desarrollo turístico y económico de la zona.

La Consejería considera que el inmueble del Palacio de Avellaneda puede destinarse al uso que proponga el concesionario, siempre condicionado a mantener la titularidad pública del suelo y de la edificación, buscando conseguir la rehabilitación de este importante edificio, actualmente casi en desuso, poniéndolo en valor, dentro de las actuaciones que se están llevando a cabo desde la Administración Regional para dar un uso alternativo al patrimonio cultural que ayude a su adecuada conservación. En este sentido se busca que el destino del bien permita acometer de forma unitaria e integral su rehabilitación en conjunto, dadas las particularidades tipológicas que presenta el conjunto.

El otorgamiento de la concesión por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte persigue así fundamentalmente los siguientes fines:

- *La conservación de los bienes patrimoniales promoviendo el modelo de colaboración público-privada.*

- *Puesta en valor del Palacio como BIC que permita seguir destinándolo en la medida de los posibles a usos socioculturales por el Ayuntamiento de Peñaranda de Duero.*

- *Dinamización turística de la zona y de su economía generando empleo y fijación de población en el área rural.*



Por lo tanto, si bien se venían realizando actividades en el Palacio las mismas se referían a una pequeña parte de este implicando una infrautilización de aquel con unos costes de mantenimiento elevados. Por otra parte, el transcurso del tiempo implica un evidente deterioro en el Palacio que, con los fondos disponibles en la Consejería, no es posible revertir.

Es evidente que la entrada de un inversor privado que realizará tareas de rehabilitación y mantenimiento cumplirá los fines arriba reseñados con un retorno importante para la sociedad castellanoleonesa y especialmente de la zona de Peñaranda».

Al margen de los argumentos dados por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, cabe señalar que las autorizaciones y concesiones demaniales están reguladas en la Sección 3 de Capítulo I del Título III de la Ley 11/2006, de 26 de octubre, del Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León (arts. 59 a 71), debiendo destacarse que, en el artículo 66, se establece:

“Para la iniciación de oficio de cualquier procedimiento para otorgar una autorización o concesión demanial, el órgano competente deberá justificar su necesidad o conveniencia de la misma para el cumplimiento de los fines públicos que le competen, el hecho de que el bien ha de continuar siendo de dominio público, y la procedencia de la adjudicación directa, en su caso”.

En la Orden CYT/287/2023, de 7 de marzo, por la que se resuelve el procedimiento en régimen de concurrencia para el otorgamiento de la concesión del uso privativo del bien de dominio público Palacio de los Condes de Miranda (Palacio de Avellaneda), situado en la plaza de los Duques de Peñaranda n.º 1 de la localidad de Peñaranda de Duero, provincia de Burgos, de titularidad de la Administración de Castilla y León, afectado a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, se señala (el subrayado es añadido):

“La Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, ante la imposibilidad de dar un uso permanente al Palacio, considera que el otorgamiento de una concesión demanial sobre el mismo, siempre condicionada a mantener la titularidad pública del suelo y de la edificación, coadyuvaría a la rehabilitación de este importante edificio poniéndolo en valor, dentro de las actuaciones que se están llevando a cabo desde la Administración Regional para dar un uso alternativo al patrimonio cultural que ayude a su adecuada conservación.

En este sentido se busca que el destino del bien permita acometer de forma unitaria e integral su rehabilitación en conjunto, dadas las particularidades tipológicas que presenta el conjunto.



Por otra parte, la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte considera que el bien debe continuar catalogado como bien de dominio público por cuanto la importancia histórica y artística del edificio, unida su consideración como instrumento fundamental del desarrollo turístico y económico de la zona de Peñaranda de Duero, aconsejan que la Administración de Castilla y León mantenga la titularidad del bien, no obstante su explotación por empresarios particulares, con las consiguientes potestades de control que la normativa patrimonial le atribuye”.

También cabe hacer alusión a lo informado por el Órgano de valoración de ofertas, en este caso de la única oferta propuesta, según los criterios establecidos en la Cláusula 16.1ª del Pliego de condiciones, respecto a la viabilidad económica de la actividad a desarrollar e impacto sobre el empleo y la dinamización económica de la zona (el subrayado es añadido):

“- Los documentos revisados para valorar este apartado son la Memoria de actividad del proyecto y el Plan de negocio fase de explotación palacio de Avellaneda: presentación esquemática del modelo de negocio propuesto por el ofertante, dirigido a un cliente de alto poder adquisitivo. El ofertante prevé un impacto positivo en el desarrollo de la economía local así como en la generación de empleo.

Se plantea una inversión de 12.004.532 €, que precisa de financiación ajena por valor de 5.100.000 €. Prevé un plazo de liquidación de la deuda de 12 años (2 años de carencia+10 años de amortización).

- Se valora de forma positiva la viabilidad del proyecto con arreglo al Plan de negocio y las posibilidades del mismo de actuar como motor para la creación de empleo en la zona y como dinamizador de la actividad turística y económica. Todo ello teniendo en cuenta además lo relativo al Art. 68 de la Ley 11/2006, de 26 de octubre, del patrimonio de la Comunidad de Castilla y León, donde se resuelve que para el otorgamiento de la concesión demanial se atenderá al mayor interés y utilidad pública de la utilización o aprovechamiento solicitado, todo ello valorado en función de los criterios del pliego de condiciones.

- En este sentido, se señala que el proyecto supondrá la creación de entre 50 y 70 puestos de trabajo, ofertados principalmente a la población local y de sus alrededores, fijando población y contribuyendo al desarrollo económico, social y cultural de la zona, así como puestos de trabajo indirectos.

- Desde el punto de vista turístico se señala que el proyecto contribuirá a la dinamización del turismo en el municipio de Peñaranda y de su entorno, contribuyendo a diferenciar la comarca de otros destinos turísticos.

Asimismo, se apoyará la desestacionalización de la demanda turística y la generación de riqueza, acercando a la región a nuevos viajeros de alto poder adquisitivo, que repercutirá positivamente sobre todos los agentes turísticos.



- Igualmente cabe destacar que se señala expresamente que se implantará un sistema de calidad con un exhaustivo control del servicio, de los proveedores y de la calidad y precio de todos los productos adquiridos.

- A la hora de valorar esta propuesta hay que considerar, en primer lugar, que el turismo de salud es un tipo de turismo cada vez más demandado por todo tipo de usuarios, visitantes y turistas que buscan reparar su salud, desconectar de la rutina o relajarse del estrés a través de la hidroterapia disfrutando también de los muchos atractivos turísticos de naturaleza, gastronomía, enoturismo, cultura y patrimonio que se ofrecen en Castilla y León, un destino líder en turismo de interior, frente a alternativas de sol y playa.

- Desde el punto de vista de la dinamización turística la propuesta se valora positivamente por varias razones:

* Desde el punto de vista del destino turístico, la localidad de Peñaranda de Duero cuenta, de acuerdo con el registro de empresas turísticas de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, con 2 alojamientos hoteleros (un hotel residencia y una pensión), siete alojamientos de turismo rural (4 casas rurales, 2 posadas y 1 hotel rural), y 7 establecimientos de restauración (5 restaurantes y 2 bares).

Se estima que la puesta en marcha de este proyecto puede implicar un importante revulsivo para esta oferta turística, tanto desde el punto de vista de la oferta de alojamiento, al tratarse de un hotel de 5 estrellas, como desde la de restauración, al proyectarse un establecimiento que promoverá la gastronomía regional y fomentará el consumo de productos de calidad de la zona desde un punto de vista creativo.

* Pero además, la puesta en marcha de este establecimiento puede significar un impulso al desarrollo turístico desde el punto de vista del producto de turismo de salud. En Castilla y León existen actualmente, según el registro citado anteriormente un total de 10 establecimientos en la categoría de especialización como balneario: 1 en la provincia de Burgos, 1 en la provincia de León, 3 en la provincia de Salamanca, 1 en la provincia de Soria, 3 en la provincia de Valladolid y 1 en la provincia de Zamora. A ellos se puede sumar este nuevo establecimiento, lo que permitirá disponer de un nuevo recurso turístico para conformar en Castilla y León un producto turístico de turismo de salud con el que se pueda acceder a los mercados nacionales e internacional y a los nichos de mercado adecuados.



* *Por otro lado, la valoración positiva de esta propuesta, reflejada en la puntuación otorgada, se asienta también en tres elementos fundamentales desde el punto de vista turístico:*

- *En primer lugar, la especialización; en un sector tan competitivo como el turístico en el que frecuentemente los distintos destinos turísticos ofrecen una variada oferta con fuertes similitudes entre ellos, la clave es conseguir diferenciarse a través de la especialización. Los productos específicos de calidad son capaces de cubrir las necesidades e intereses específicos cada vez más exigentes de los diversos grupos que conforman la demanda turística, y además contribuyen a la mejora de la calidad de la oferta de un destino, a su desestacionalización y al incremento del gasto medio. Por tanto, la especialización turística en el ámbito local contribuye al desarrollo turístico y por tanto a la dinamización económica, y esta propuesta, como se recoge a lo largo de la memoria, pretende poner en marcha un establecimiento hotelero y singularizado.*
- *En segundo lugar, la calidad; la calidad turística es un valor insustituible en la actualidad, en un sector tan dinámico y, sobre todo, tan competitivo como es el sector turístico. Por eso, la calidad en la oferta turística ha de ser una de las principales señas de identidad del turismo de Castilla y León, y se valora positivamente que esta propuesta haga referencia a la implantación de un sistema de calidad. Además, hay que considerar que los recursos humanos del sector turístico son el escaparate del negocio, y los principales responsables de la calidad percibida por el turista. Gran parte de la competitividad del turismo de Castilla y León depende de la gestión que se lleve a cabo de los recursos humanos, de la calidad en su empleo y de la formación que estos profesionales reciban, como responsables últimos de la satisfacción de los turistas. Por ello, se valora también positivamente la referencia a la formación de los equipos y a las competencias y habilidades del personal.*
- *Y, finalmente, la rentabilidad; la generación de riqueza es uno de los principales objetivos del desarrollo turístico, y se valora también de forma positiva la referencia a esa generación de riqueza y al objetivo de atraer a nuevos viajeros de alto poder adquisitivo”.*

De todo ello se desprende que, en el marco de las potestades discrecionales de la Administración, existe una justificación dirigida a obtener efectos positivos a través de la concesión del Palacio de los Condes de Miranda, cual es, en último término, la debida rehabilitación y conservación del bien y lo que ello lleva consigo de cara a potenciar el desarrollo de la zona; lo que, sin la entrada de la inversión privada, resulta especialmente



gravoso para los fondos públicos disponibles. De hecho, es una realidad la existencia de una gran cantidad de elementos que conforman el Patrimonio Cultural de la Comunidad que exigen de actuaciones que se van demorando en el tiempo, creándose situaciones de deterioro que resultan cada vez más difíciles de revertir.

En cuanto a los procedimientos para el otorgamiento, tanto de las autorizaciones como de las concesiones demaniales, el artículo 67.1 de la Ley 11/2006, de 26 de octubre, del Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León, prevé la posibilidad de que se inicien de oficio, o bien a solicitud de persona interesada; estableciéndose en el artículo 68.1 de la misma que *“Para decidir sobre el otorgamiento de la autorización o concesión demanial, se atenderá al mayor interés y utilidad pública de la utilización o aprovechamiento solicitado, lo que se valorará en función de los criterios especificados en los pliegos de condiciones”*.

En el caso de la concesión del uso privativo del Palacio de los Condes de Miranda, el procedimiento se inició en virtud de la Orden CYT/1714/2022, de 30 de noviembre (BOCYL, de 15 de diciembre de 2022), a instancia de la entidad Grupo Olmedo Hoteles, S.L., con la finalidad de explotar una actividad hostelera, lo que hay que poner en relación con la amplia trayectoria de dicho grupo en la oferta de propuestas de turismo termal y cultural en la Comunidad de Castilla y León, en concreto, en el Monasterio de Santa María Valbuena de Duero (Valladolid), el convento de Sancti Spiritus de Olmedo (Valladolid), y en la antigua Universidad de Santa Catalina en Burgo de Osma (Soria), además de en otros ubicados en la Comunidad de Castilla-La Mancha.

Por otro lado, siendo los pliegos de condiciones a través de los cuales se debe valorar el interés y utilidad pública del aprovechamiento solicitado, en el presente caso, en el informe remitido por la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes a esta Procuraduría se hace hincapié en que *“el Pliego de Condiciones tiene el informe favorable tanto de la Consejería de Economía y Hacienda, emitido con arreglo al artículo 59.2 de la Ley 11/2006, de 26 de octubre, del Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León, así como de los Servicios Jurídicos de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, solicitado al amparo de lo dispuesto en la Ley 6/2003, de 3 de abril, reguladora de la Asistencia Jurídica a la Comunidad de Castilla y León. El citado Pliego no fue objeto de ningún recurso en vía administrativa habiendo ganado firmeza su aprobación”*.

En lo que respecta a la solvencia económica financiera solicitada a las posibles empresas concurrentes, también cobra sentido que, en atención a la importancia de los trabajos que deben ser realizados para la completa rehabilitación y mantenimiento del Palacio de los Condes de Miranda, de una superficie construida de 10.800 m², el volumen global de negocio exigido debe ir en consonancia con la necesidad de contar con empresas con una capacidad económica suficiente y con reconocida solvencia en el



sector. A tal efecto, la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte hace alusión a la comparación que puede realizarse en este caso con la solvencia exigida por el Ayuntamiento de Madrid para la concesión demanial de un establecimiento hotelero en la Casa de la Carnicería, para la que fue solicitado un volumen global de negocio en los últimos 5 ejercicios igual o superior a 10 millones de euros en cada uno de ellos.

Además, como ha indicado la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte en su informe, entre la documentación exigida a los posibles interesados no se exigía un proyecto arquitectónico perfectamente delimitado, puesto que, en la Cláusula 14ª del Pliego de condiciones se establece:

“Los interesados deberán presentar en sus ofertas un proyecto comprensivo de la actividad que tienen previsto desarrollar y describir las obras que proponen realizar para ello, que serán financiadas íntegramente por el concesionario. En concreto, se deberá adjuntar una memoria en la que se describirán de forma pormenorizada, a efectos de poder llevar a cabo la valoración de los aspectos contenidos en la cláusula décimo sexta:

- Proyecto arquitectónico, con descripción de las obras que se pretenden acometer para la explotación del edificio, así como de las labores de restauración y mantenimiento del BIC tanto en la fase inicial como durante toda la vida de la concesión.

- Descripción de la actividad a desarrollar, con inclusión de un plan de negocio que justifique la viabilidad económica de la oferta, y una estimación de su impacto sobre la actividad económica y el empleo de la zona.

- Medidas de carácter medioambiental a implantar tanto en la ejecución de la obra como durante la explotación de la concesión.

- Toda aquella información y documentación que consideren relevante y de interés a los efectos de la valoración del proyecto presentado”.

Con ello, el Proyecto constructivo y arquitectónico perfectamente delimitado se exige al concesionario tras el otorgamiento de la concesión, dado que la aprobación y posterior ejecución del mismo debe seguir los trámites previstos en la Ley 11/2006, de 26 de octubre, del Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León, tal y como se previene en la Cláusula 24ª del Pliego de Condiciones, en la que, respecto a las obligaciones del concesionario, se incluye la de *“Redactar el proyecto de ejecución de las obras necesarias para la realización de la actividad propuesta por el concesionario respetando en todo caso las limitaciones y condiciones impuestas por la normativa de Patrimonio Cultural dado el carácter de BIC del inmueble objeto de concesión”* y la de *“Obtener la aprobación de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte del proyecto de ejecución de la obra con carácter previo a su comienzo, sin perjuicio de la obtención de cuantas*



licencias o permisos de la Administración de Castilla y León u otras Administraciones fueran necesarios para ello”.

En cuanto a la valoración obtenida por la única solicitud presentada, el órgano encargado de la misma la ha realizado conforme a los criterios señalados en la Cláusula 16ª.1 del Pliego de Condiciones técnicas, sociales y medioambientales del Proyecto, sin el conocimiento del Proyecto de ejecución que habrá de ser presentado en una fase posterior con la aprobación de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte al tratarse de una intervención sobre un Bien de Interés Cultural.

Con ello, aunque el órgano de valoración ha puntuado con 10 puntos el diseño del Proyecto (sobre un máximo de 25 puntos) y con 10 puntos los trabajos de restauración y mantenimiento del BIC (sobre un máximo de 25 puntos), las razones indicadas en el Informe de valoración para determinar dicha puntuación están referidas, en cuanto a los aspectos negativos, a que “... *En el patio noble, si bien se valora la intención de limitar su volumen y plantearlo como un elemento reversible, la formalización constructiva de la propia cubierta no permite una integración óptima del espacio interior*”, y a que “*La nueva composición de la fachada principal, si bien responde a la nueva distribución y usos del edificio, no merece una mayor puntuación en cuanto al respeto por el entorno y el propio bic, que se ubica en el importante espacio de la plaza, elemento de gran importancia dentro del Conjunto Histórico de Peñaranda de Duero*”.

Con todo, la futura intervención de la Comisión de Patrimonio Cultural de cara a la ejecución del proyecto que deberá ser presentado, conforme a lo previsto en el artículo 7.1.b) del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, aprobado por el Decreto 37/2007, de 19 de abril, habrá de establecer cuantas condiciones permitan respetar la originalidad del inmueble y los elementos más característicos de su singularidad, así como la adecuación a su entorno.

En todo caso, también cabe destacar que, en el informe del órgano de valoración se incluyen aspectos positivos del Proyecto hasta ahora considerado:

“- La integración de la propuesta respecto al entorno se considera en general correcta en cuanto al volumen y las alineaciones.

(...)

- Se valora positivamente el respeto por el entorno del espacio libre de jardín.

- La propuesta contempla en gran medida una distribución de espacios adecuada al cumplimiento de las necesidades que se plantean para este tipo de instalación hotelera; aspecto que incide en la calidad de las obras si bien el pliego no exige una mayor definición, que se resolverá en la fase de redacción del proyecto de acuerdo a la cláusula vigésimo cuarto del pliego de condiciones



(...)

- Las soluciones de accesibilidad concretas por encima de las exigidas en la normativa vigente de obligado cumplimiento se limitan al ancho de pasillos y distribuidores, y la incorporación de alguna unidad más de alojamiento adaptado.”.

Finalmente, en lo que respecta al régimen de visita pública que deberá establecerse para el Palacio de los Condes de Miranda, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León, el propio Pliego de condiciones, entre las obligaciones impuestas al concesionario en la cláusula 24ª, y dentro de las relativas a la actividad a desarrollar en el inmueble, expresamente recoge en la letra h) la de *“Cumplir las obligaciones que, dado el carácter de BIC del inmueble, vengan impuestas por la normativa patrimonial, especialmente en cuanto al régimen de visitas se refiere”.*

En el informe del órgano de valoración también se señala:

«Por otra parte se considera que la propuesta planteada para las salas más nobles de la planta segunda del palacio como uso de habitación, especialmente el Salón de Embajadores, limita la valoración positiva teniendo en cuenta la condición de BIC del edificio y la integración de los espacios en el mismo, en relación al Art.71. “Obligación de permitir la visita pública”, del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del patrimonio cultural de Castilla y León.

Dichos espacios se consideran clave y definitorios de la identidad del edificio, con un carácter singular y de notable valor artístico».

Con todo, aunque como señala la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, haya que esperar a que la actividad del concesionario esté en situación de ser explotada para determinar, con arreglo a la normativa vigente, el cumplimiento del régimen de visitas compatible con aquella, sí que cabe remarcar que dicho régimen habría de permitir la visita de las zonas más características del inmueble, tales como el denominado “Salón de Embajadores”.

Al margen de ello, como muestra de la intención de poner a disposición de los ciudadanos la visita del Palacio de los Condes de Miranda, la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte ha puesto de relieve que, aunque no se han comenzado las obras por parte del concesionario, se ha firmado un convenio entre este, la Consejería (manteniendo el mobiliario existente en las salas visitables) y el Ayuntamiento de Peñaranda, para continuar las visitas hasta el 1 de septiembre.

En atención a todo lo expuesto, desde esta Procuraduría, considerando que el otorgamiento por título de concesión del uso privativo del Palacio de los Condes de



Miranda se ha llevado cabo conforme al procedimiento previsto en la Ley, únicamente cabe promover, de cara a la ejecución del Proyecto que está previsto desarrollar, el debido cumplimiento de las garantías establecidas para que, por un lado, las obras realizadas en el inmueble sean compatibles con el respeto a los valores y singularidad que representa y, por otro lado, para que la visita pública a dicho Bien de Interés Cultural sea establecida en los términos que exige el artículo 25.2 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

Con ocasión de la futura ejecución del Proyecto que está previsto que se ejecute en el Palacio de los Condes de Miranda (Palacio de Avellaneda) de Peñaranda de Duero (Burgos), la intervención y las potestades de control que corresponde llevar a cabo a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Cultural, debe garantizar la debida rehabilitación y conservación del inmueble respetando los elementos característicos de su singularidad, así como un régimen de visitas que permita el acceso de los ciudadanos al Bien de Interés Cultural sin perjuicio de la explotación de la actividad hostelera para la que se ha hecho la concesión del Palacio.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma por parte del órgano que corresponda de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López