

# SHANGRI-LA, EL PARAISO CLANDESTINO

**L**A crisis que amenaza este año a la industria turística, y muy especialmente a las islas Baleares, no ha hecho sino aumentar la expectación y preocupación con que se enfrentan los responsables de la primera industria del país. A este amago de recesión económica a escala general, han venido a sumarse en las islas de la calma tres escándalos de primera magnitud, que traen en jaque a los ciudadanos, la prensa, los hoteleros y la Administración.

El primero en hacer explosión fue el de la quiebra del «tour operator» británico Horizon Holidays, que ha dejado una deuda en España de más de 120 millones de pesetas, la mayor parte de ella repartida entre Mallorca e Ibiza. Deuda sobre la que se tienen serias dudas de que pueda ser saldada. Poco después, un periodista local, especializado en temas turísticos, Planas Sanmartí, descubrió a través de «Diario de Mallorca» otro escándalo: el hotel Almirante Farragut, uno de los más lujosos de Menorca, quebraba. Dicho establecimiento hotelero estaba arrendado a una sociedad registrada en Panamá y formada por ciudadanos chilenos que, al parecer, habían salido de su país con el triunfo de la Unidad Popular en el 70. Ahora se encuentran de nuevo en Chile, y han dejado una deuda que sobrepasa los cincuenta millones, repartidos en dos mitades: veinticinco millones que no ha cobrado la compañía inglesa Swan Tours y otros veinticinco a diversos proveedores insulares.

Las islas, que colaboran con el Estado en un 35 por 100 del total de los ingresos por turismo, se nutren fundamentalmente de viajeros ingleses. Hace pocas fechas, el comisario nacional del Turismo, José Luis Perona, afirmaba: «Inglaterra es el único país en el que de momento pueden acusarse dificultades, aunque es cierto que las próximas elecciones británicas (ya celebradas) aplazan un poco la contratación». Wilson ya está en el poder. Las tarifas aéreas han registrado un considerable aumento (Iberia, un 7 por ciento en vuelos internacionales). Los hoteleros de Baleares han sido recientemente autorizados para reajustar sus precios (subida inminente). ¿Cuántos ingleses

vendrán este año a Baleares? Por el momento, sólo puede afirmarse que los hoteleros prevén, tras un invierno difícil, un verano de mucho abrigo. La Administración, por si acaso, prepara un plan para promocionar el turismo interior: es posible que los «peninsulares» alimenten la industria hotelera insular.

## Shangri-La: un «paraíso» clandestino

Así las cosas, un tercer caso ha venido a sumarse estos

metida y nunca encontrada, salvo en la ficción cinematográfica), una zona residencial en la Albufera de El Grao.

Lo sensacional del caso es que aunque las obras están en un proceso bastante avanzado, «consultados los archivos pertinentes, no se tienen noticias de que en los terrenos señalados con viales junto a la Albufera existe el planeamiento vigente aprobado, ni al nivel de Proyecto de Urbanización, ni al de Plan Parcial, ni al de Plan General», informa el Colegio de Arquitectos de Cataluña

parte, se encuentra a poco más de cinco kilómetros de Mahón.

A la situación ilegal de las obras de urbanización había que añadir el que éstas tuvieran lugar en uno de los parajes más bellos, singulares y ricos, por su excepcional flora y fauna, de toda esta parte del Mediterráneo. El 18 de febrero, un grupo de casi trescientos mahoneses escribían a su alcalde solicitando tomara medidas urgentes para evitar lo que ya se consideraba como una verdadera «masacre» en la Albufera de El Grao. A ellos se unieron otros muchos cientos de isleños, así



La riqueza ecológica de la Albufera se debe a la limpieza de sus aguas, dicen los expertos. Este chalet junto a las aguas de la Albufera, así como otros muchos, y el puerto de portivo, no tardarán en deteriorarlas.

días al panorama general, nada alentador, si bien es cierto que por el momento su incidencia es mayor en el aspecto urbanístico y paisajístico que simplemente turístico. Escuetamente, el «affaire» es el siguiente: a tan sólo cinco kilómetros de Mahón, capital de Menorca, una poderosa urbanización p r e t e n d e construir, bajo el mítico y paradisiaco nombre de Shangri-La (la tierra pro-

y Baleares (CACB), que remata la frase rotundamente: «Las obras referidas, con clara intención urbanizadora e inmobiliaria, serían clandestinas».

El asombro de Mahón fue mayúsculo. ¿Cómo es posible que unas obras de tal envergadura, que superan el término municipal de la capital menorquina, hayan podido pasar inadvertidas, sean clandestinas? Shangri-La, por otra

como el Instituto de Zoología del Museo de Barcelona, la Obra Cultural Balear, la Sociedad de Historia Natural, así como diversas Universidades españolas. Incluso del extranjero llegaron adhesiones preocupantes. La prensa denunció esta preocupación popular, y el Colegio de Arquitectos de Cataluña y Baleares tomó cartas en el asunto. Envío a sus técnicos, y fruto de su directa observación



En primer plano, uno de los viales de la urbanización Shangri-La. Al fondo, las aguas de la Albufera, tan ricas en especies marinas que sólo se dan en las zonas húmedas. Si el proceso urbanizador no se detiene, la singularidad de la zona de saparecerá para siempre.

## UNA URBANIZACION PUEDE DESTRUIR EL EQUILIBRIO ECOLOGICO DE LA ALBUFERA DE EL GRAO

en la Albufera amenazada es este informe, emitido por su Oficina de Información Urbanística el 28 de enero, y firmado por el director en Baleares de la OIU y con el visto bueno del director de la central en Barcelona.

### Informe del Colegio de Arquitectos

«A) Personado en el lugar referido (Urbanización Shangri-La), pude comprobar:

1.º La existencia en la Albufera de millares de aves, la mayoría de ellas de difícil localización en otros lugares de las Baleares, lo que denota su importancia ecológica.

2.º La realidad del extraordinario paisaje que se aprecia en las fotografías que se adjuntan.

3.º La existencia de obras de urbanización abarcando la totalidad de la zona que se aprecia en el plano adjunto, con buena parte de los viales asfaltados, cajas de empalmes y contadores, rollos de conducción eléctrica, así como al menos una conducción de alcantarilla finalizando al borde de las aguas. La colocación de muchas zonas de empalme denota el plan-

teamiento de gran cantidad de parcelas, muchas de ellas junto al agua.

4.º La existencia de obras de edificación en fase de construcción.

B) Consultados los archivos pertinentes, no se tienen noticias de que en los terrenos señalados con viales junto a la Albufera en

urbanización, no implica en absoluto:

1.º Que constituyan reserva urbana.

2.º Que deban inevitablemente grafarse como de reserva urbana en el sucesivo planeamiento, por cuanto:

a) Las cifras óptimas y máximas de población turística en el

gües a las mismas y edificando en su borde, resulta evidente la destrucción de los valores ecológicos y paisajísticos que se dan en la zona.

**Conclusión:** Parece evidente la intención de enfrentar a la Administración y a todo el pueblo balear con la política de los hechos consumados, que suponen en este caso no sólo un desarrollo urbano, sino la destrucción de una de las más importantes reservas paisajísticas y ecológicas del Mediterráneo Occidental, lo que supone, además, la pérdida de uno de los mejores posibles atractivos turísticos de la isla de Menorca en beneficio de unos pocos».

Este informe, acompañado por una carta del presidente para Baleares del CACB, Felipe Sánchez Cuenca, fue enviado al gobernador civil de la provincia. En la carta se pedía la inmediata paralización de las obras, así como la exigencia de responsabilidades a que hubiere lugar por el no cumplimiento de los requisitos legales establecidos. Veamos cuáles son éstos:

La vigente Ley sobre el Régimen del Suelo especifica con claridad el proceso que debe seguir-

### Román Orozco

el plano adjunto exista el planeamiento vigente aprobado, ni a nivel de Proyecto de Urbanización, ni al de Plan Parcial, ni al de Plan General. Por lo que debe entenderse que dichos terrenos deben tener la calificación de rústicos, y las obras referidas, con clara intención urbanizadora e inmobiliaria, serían clandestinas, y a la vista de dicha intención, las licencias otorgadas, indebidas, por cuanto sólo podrían ser concedidas para obras rurales, cuya transformación es manifiesta. Debe puntualizarse que el hecho de figurar estos terrenos en un plano del Plan Provincial con una trama señalando su posible ur-

Plan Provincial plantean necesidades de suelo urbano muy inferiores a las grafadas en el referido plano, por lo que:

b) Debe interpretarse el Plan Provincial en el sentido de que los terrenos tramados como de posible urbanización no señalan sino la posible ubicación en parte de ellos, y no en su totalidad, de las reservas urbanas necesarias y posibles a nivel de Plan General.

C) Vistas las dimensiones de la Albufera y el hecho de que las obras de urbanización abarcan prácticamente la mitad de su perímetro en sentido longitudinal, sin plantear una protección de las aguas y aun vertiendo desa-

# DISFRUTE en BIARRITZ

O ANGLET, O

# BAYONA

O BIDART, O

# HENDAYA

O CIBOURE, O

# SAN JUAN DE LUZ

O GUETHARY

TODO EL AÑO (EXCEPTO JULIO, AGOSTO Y SEPTIEMBRE)

## Forfait de 4 días

EN HOTELES DE

* 2.065 Ptas.	**** 3.705 Ptas.
** 2.340 "	**** Lujo 5.160 "
*** 2.730 "	

## Forfait de 8 días

EN HOTELES DE

* 3.785 Ptas.	**** 7.605 Ptas.
** 4.420 "	**** Lujo 11.010 "
*** 5.330 "	

Precios a base de habitación doble con baño, en los hoteles de \*\*\* \*\*\*\* y \*\*\*\* lujo. Con ducha o baño, en los hoteles de \* y \*\*.

ESTOS PRECIOS INCLUYEN

## Forfait de 4 días

- 1.º día: Cena y alojamiento.  
2.º y 3.º días: Desayuno, una comida y alojamiento.  
4.º día: Desayuno.

## Forfait de 8 días

- 1.º día: Cena y alojamiento.  
2.º al 7.º días: Desayuno, una comida y alojamiento.  
8.º día: Desayuno.

**Y además:** Una excursión de un día con almuerzo incluido.  
Una entrada a cualquiera de los cinco campos de golf.  
Una entrada al frontón.  
Una entrada a un museo.  
Una entrada al casino.  
Una consumición en el mismo.  
Reducción de hasta el 20 por 100 en la mayoría de los comercios.

**ELIJA ENTRE MAS DE 180 HOTELES**

Para más información, diríjense a su agente de viajes o a los SERVICIOS OFICIALES DEL TURISMO FRANCES:

MADRID-13. Avda. José Antonio, 59. Teléfono 241 88 08.

BARCELONA-10. Avda. José Antonio, 656. Teléfono 218 28 05.

se para urbanización y edificación de terrenos rústicos o urbanos. En primer término, se contempla el Plan Nacional, al que siguen el Provincial, el General, el Parcial y el Proyecto de Urbanización. Para urbanizar una zona y posteriormente edificar en ella es preciso que cada uno de los Planes reseñados, así como el Proyecto de Urbanización, cumplan los siguientes cuatro requisitos:

1.º Aprobación inicial del Ayuntamiento.

2.º Salida a información pública durante un mes, tiempo en el que pueden hacerse las impugnaciones.

3.º Aprobación provisional del Ayuntamiento.

4.º Publicación en el «Boletín» de la provincia de que el organismo competente, a nivel provincial, central o en el propio Consejo de Ministros, según los casos, ha aprobado o no el Plan propuesto.

¿Cuál es la situación «legal» de la Urbanización Shangri-La? El Plan Provincial está definitivamente aprobado. Pero el General, que le sigue de más a menos, sólo ha cubierto los tres primeros requisitos, y se encuentra debidamente impugnado por el CACB, entre otras cosas, por el proyecto de Shangri-La. Es decir, aún no se ha aprobado «definitivamente» el Plan General y faltan por iniciarse el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización. Sólo cuando se ha aprobado el Proyecto de Urbanización se puede urbanizar la zona propuesta, y únicamente cuando ésta está cubierta (tendido de viales, aguas, etcétera) se puede edificar. Sin embargo, como fácilmente puede observarse en la propia zona, en Shangri-La no sólo se ha urbanizado, sino que unos veinte chalets están en avanzado período de construcción.

La Ley se ha saltado a la torera. El CACB ha pedido al gobernador la exigencia de responsabilidades. El artículo 2144 de la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo, especifica:

«En las parcelaciones ilegales, el importe de la multa alcanzará una cantidad igual a todo el beneficio obtenido, más los daños y perjuicios ocasionados, y lo recaudado por este concepto no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente».

## De «clandestina» a «no ortodoxa»

Ante la creciente campaña de indignación popular, el delegado del Ministerio de la Vivienda para Baleares visitó personalmente la Urbanización Shangri-La y

el resto de la Albufera de El Grao. Inmediatamente, el 28 de febrero, ordenó la suspensión de las obras. Poco después manifestaba: «Hemos visitado Shangri-La, situado en un lugar de maravillosa belleza, con un paisaje de primer orden en el contexto territorial. Me he hecho cargo de lo que hay allí y he dado las instrucciones oportunas después de conocer oficialmente la existencia de una situación no ortodoxa. No se trata de perjudicar a la urbanización, sino de que se aplique una normativa legal, con comprensión, pero sin salirse del cauce normal».

Para muchos, el delegado provincial de la Vivienda mostró una increíble comprensión hacia la situación de Shangri-La. De obra «clandestina y licencias indebidas», según el Colegio de Arquitectos, se ha pasado a «situación no ortodoxa». Pero, al fin, las obras han quedado suspendidas. Y docientos obreros, en paro forzoso. ¿Hasta cuándo? De las primeras declaraciones del representante gubernativo parece desprenderse que la Urbanización Shangri-La podrá continuar su ambicioso proyecto en cuanto resuelva esa situación «no ortodoxa». Si es así, si el proyecto se cumple tal y como está diseñado, la Albufera de El Grao está condenada. En este momento, la Comisión Provincial de Urbanismo estudia el caso. Ella es la encargada de dilucidar el problema.

## ¿Quién hay tras Shangri-La?

La Albufera de El Grao (tres kilómetros de longitud y unos 500 metros en su zona más ancha) se siente directamente amenazada en su zona Sur, lo que antes eran las fincas de Limpia y Santa Madrona, ahora propiedad de Urbanización Shangri-La. A esta amplia franja de terreno, de la que obtienen, según los planos adjuntos, unas 1.500 parcelas, se acaba de añadir otra importante porción de tierra situada un poco más al Sur: la finca de Sa Cudia Vella.

Al frente de la Urbanización Shangri-La se encuentra Sigfrido Féderman, al parecer súbdito inglés. Es muy posible que muchas de las 1.000 parcelas hayan sido ya vendidas, preferentemente a extranjeros. Hemos podido hojear un detallado folleto a todo color, editado en Gran Bretaña y distribuido en aquel país por «Sole U. K. agents, Euroalliance, Overseas Investments, Proprietors: Godfrey Allen and Partners Ltd.», según reza en el folleto, en donde se especifican los Bancos londinenses y mahoneses en que los futuros clientes pueden liquidar



El proceso de urbanización, como puede verse, se encuentra en un estado avanzado. A cinco kilómetros de Mahón se urbanizaba una zona superior a su casco urbano «clandestinamente».

## SHANGRI-LA, EL PARAISO CLANDESTINO

el importe de su «trozo de sol menorquín».

En este sentido, comprobamos cómo la Comisión Municipal Permanente del Ayuntamiento de Mahón, en sesión ordinaria celebrada en segunda convocatoria el 27 de diciembre de 1973, tomó los siguientes acuerdos:

— Dejar pendiente de aprobación del Plan Parcial de Ordenación instancia de don William Haley, solicitando efectuar construcción de una casa unifamiliar aislada en Llimpa.

— Otra, a nombre de don Richard Charles Henry Hannett, también en Llimpa.

— Una tercera, a nombre de don Rayton Dennis Stanley Keel, en el mismo terreno.

(El polígono Llimpa es una de las tres grandes fincas de que consta la Urbanización Shangri-La, y se encuentra situado inmediatamente al Sur del lago de la Albufera.)

Se ha especulado estos días que importantes personalidades de las finanzas catalanas tienen una directa relación con el asunto Shangri-La, la urbanización clandestina. No hay, sin embargo (al menos nosotros no estamos en posesión de ellas), pruebas concre-

tas. Sin embargo, sí que hemos comprobado que el responsable visible de Shangri-La, es también miembro del Consejo de Administración de Urbanizadora El Grao, Sociedad Anónima, compuesta por diversos capitalistas catalanes.

Esta segunda urbanizadora pretende construir una «zona residencial de gran categoría entre la playa Es Grau y S'Albufera», según informó en su día el «Diario de Menorca», que, sin notar el alcance que para la futura pervivencia del equilibrio ecológico de la rica zona húmeda de El Grao, decía:

«... Fue dado a conocer un gran proyecto de urbanización turística que puede reportar grandes beneficios a Menorca y entusiasmo a cualquiera que oiga a sus promotores». Continuaba dando cuenta de la formación de la sociedad:

### ¿Qué será de la Albufera?

¿Cómo quedará alterado el delicado equilibrio natural de esta zona, uno de los parajes más singulares del Mediterráneo Occidental, con las 1.000 parcelas de Shan-

gri-La, más las de la urbanizadora que preside el conde de Godó, las zonas hoteleras proyectadas, el campo de golf, el puerto deportivo, zonas de recreo y esparcimiento, etcétera, etcétera? Los que hablan en estas islas de verdadera «masacre ecológica» no están descarriados.

¿Qué hay en la Albufera para merecer la atención de todo un pueblo y de numerosas instituciones científicas y docentes nacionales y extranjeras? Los naturalistas han dado una respuesta clarificadora. Según Bernardo Mateo y Arturo Robsy, la Albufera «está constituida por una considerable extensión de marjales, pantanos, tierras bajas, y la laguna propiamente dicha, que se nutre del mar, de los torrentes, de fuentes submarinas y de la lluvia». Se le supone una extensión real, considerando los marjales, cubiertos de cañizos, juncos, aneas y tamariscos, de cinco o seis kilómetros. Contiene una considerable cantidad de cloruros, así como una notable concentración de hierro. Un extenso pinar ha colonizado la barra de arena que separa la Albufera del mar, en el que se alberga una nutrida colonia de «lirones caretos». Hay también una enorme cantidad y diversidad de especies vegetales, pero, sin duda,

aparte su vegetación endémica, lo que da su carácter propio a la Albufera es su fauna, debido a sus muy especiales condiciones: óptimos lugares de nidificación, abundante alimentación, aguas tranquilas y limpias, etcétera.

Es enorme la abundancia en especies malocológicas, entomológicas, crustáceos, invertebrados, vertebrados (18 especies de peces), anfibios, mamíferos, etcétera. Pero, sin duda, toda esta riqueza no es comparable a sus aves: el pasado año se censaron más de 7.000 (cantidad importante si tenemos en cuenta la reducida extensión de la laguna), pertenecientes a cuarenta especies distintas.

Toda esta riqueza en flora y fauna, no valorada por los ambiciosos proyectos urbanizadores, que serán, sin duda, su verdugo, ha sido muy considerada por centenar y medio de científicos pertenecientes a la Asociación Internacional de Fisiotología, quienes elaboraron un decálogo en favor de las últimas «zonas húmedas» de Europa. Estos científicos insisten en la imperiosa necesidad de «llamar la atención sobre la urgencia absoluta de crear parques marítimos internacionales, estatales y regionales en las zonas de más grande interés estético y biológico, en relación con las presiones desmesuradas y aceleradas que sufre el conjunto del litoral europeo desde hace algunos años, e insistir sobre el hecho de que dentro de unos años será demasiado tarde».

La Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (UICN), el Consejo Internacional para la Preservación de las Aves (CIPO) y el International Wildfowl Research Bureau (IWRB), crearon hace unos años una especie de carta internacional, denominada MAR (marismas, marjales, marécages, marsh...), sobre el interés y la necesidad de defender las zonas húmedas. En España, el ente estatal ICONA es el responsable de que estas recomendaciones se lleven a la práctica.

Podríamos seguir añadiendo más y más datos que abundaran en la necesidad imperiosa de salvar la Albufera de El Grao, para que «uno de los mejores posibles atractivos turísticos de las islas» no quede definitivamente deteriorado, destruido, en «beneficio de unos pocos», en palabras del Colegio de Arquitectos. Ya no se trata tan sólo de que unas obras, consideradas «clandestinas», ajusten sus proyectos a la vigente legislación: se trata ni más ni menos que de salvar uno de los más bellos, ricos e insólitos parajes del Mediterráneo de la feroz apetencia de las urbanizaciones turísticas. ■ R. O. Fotos: CACB.