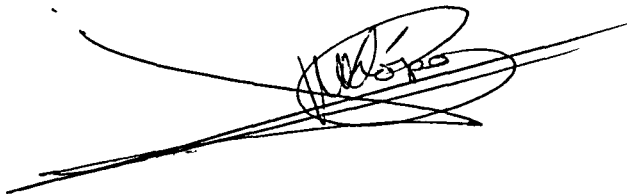


TESI DOCTORAL

TURISME RESIDENCIAL i TERRITORI: LA SEGONA RESIDENCIA A LES COMARQUES GIRONINES.

VOLUM PRIMER

Dirigida pel Doctor en Geografia
Francesc LOPEZ PALOMEQUE



Rosa M. FRAGUELL i SANSBELLO

Girona, març de 1993.

Universitat Autònoma de Barcelona. Departament de Geografia.



2.3.2. RELACIO DELS USUARIS AMB LA SEGONA RESIDENCIA

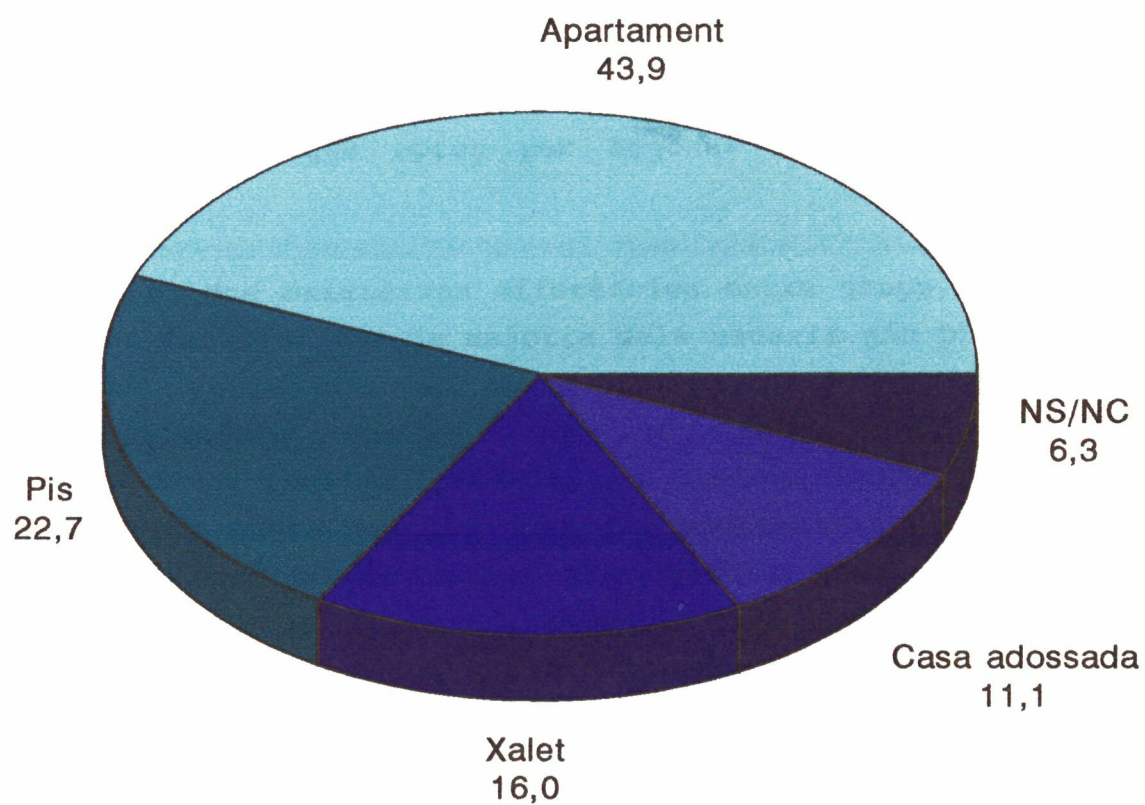
El turisme residencial de Sant Feliu de Guíxols ocupa segones residències en edificis plurifamiliars, d'escassa superfície, tipus apartament, de les quals en són propietaris i les han comprat tant al propietari directament com al promotor. Són segones residències amb una migrada disponibilitat d'equipaments, són poques les que tenen telèfon, garatge interior o piscina. Les raons per les quals tenen una segona residència a Sant Feliu són sobretot per la tranquil.litat o el descans, també pel lligam o l'estima per la localitat, pels fills o la vida de família i pel contacte amb la natura. Els aspectes que més valoren de la localització de llur segona residència a Sant Feliu són la presència del mar i les vistes panoràmiques.

Aquesta concreció de la demanda, referida a la relació dels usuaris amb la segona residència, s'ha conclòs de l'anàlisi de diferents aspectes de l'enquesta que convé aprofundir tot seguit:

Pel que fa a la tipologia de la segona residència de Sant Feliu, s'observa, tal com es desprèn del gràfic 29, el predomini del model més petit i menys costós, ja que la major proporció (més d'un 40%) correspon al tipus apartament, seguit del pis (poc menys d'una quarta part), de la casa unifamiliar o xalet (16%) i, per últim, de la casa adossada (11,1%).

Les diferències entre el grup dels catalans i dels estrangers són importants; els catalans malgrat que, per raons econòmiques, escolleixen en primera opció l'apartament (34,3%), estan cansats de viure en un pis a la ciutat i la casa amb jardí

GRAFIC 29. TIPOLOGIA DE LA SEGONA RESIDENCIA A SANT FELIU (%).



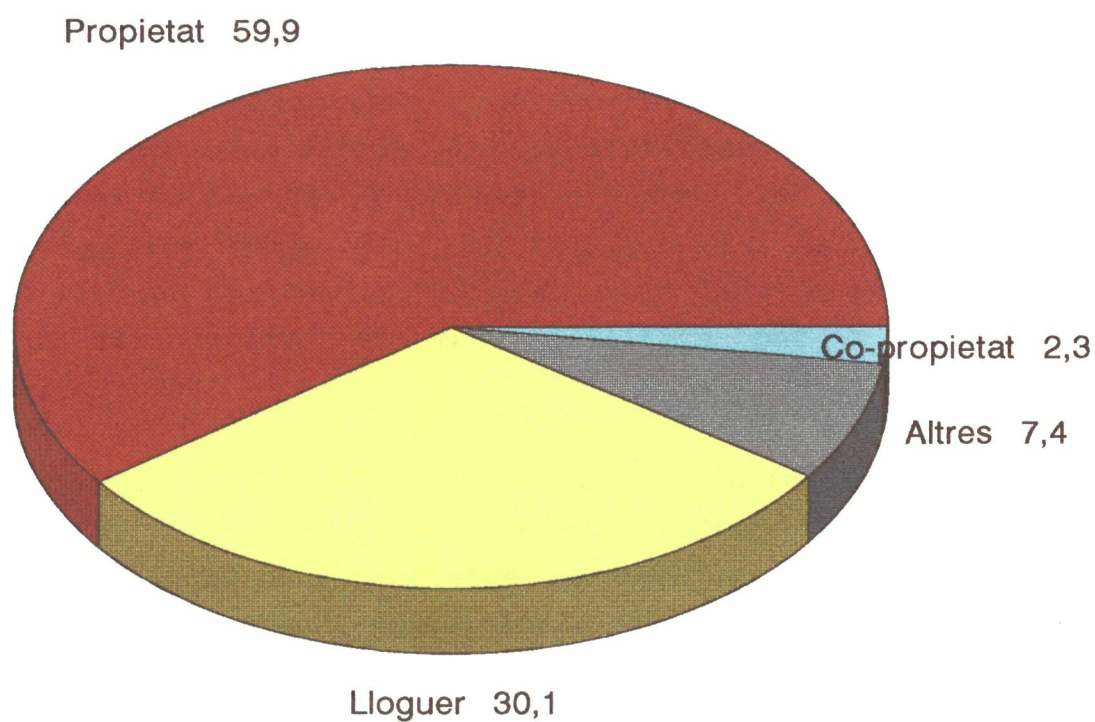
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Enquesta sobre Turisme Residencial. 1992.

pels caps de setmana i les vacances representa el somni fet realitat, és per això que la proporció de cases (18,6% cases unifamiliars o xalets i 15% cases adossades) és important i en últim lloc els pisos representen més d'una quarta part. Si la demanda dels catalans quant a les diferents tipologies de segona residència es troba força ben repartida, la demanda dels estrangers es centra gairebé en un únic tipus, l'apartament (65,3%), la casa, amb molta diferència, representa menys d'una quarta part i el pis només l'11,8%; òbviament, els estrangers, que ja gaudeixen de casa i jardí en el lloc de residència principal, el concepte que tenen de l'habitatge de vacances (estiu fonamentalment) a Sant Feliu, una vila amb platja i muntanya arbrada, no és com d'un espai d'oci, sinó només de pernoctació, pel que opten per segones residències d'espai reduït.

Malgrat que existeixen diferències entre grups, el gràfic 30 posa de manifest que la majoria dels usuaris són propietaris de la segona residència (més de la meitat), pocs més d'una quarta part són llogaters i uns pocs ocupen segones residències que són propietat de la família, sobretot, o d'amics (menys d'un 10%). La diferència entre usuaris catalans propietaris de la segona residència (pocs menys de les tres quartes parts) i usuaris estrangers i de la resta d'Espanya, també propietaris de la segona residència, (al voltant de la meitat en ambdós grups) és important; per raons de distància, els estrangers i els de la resta d'Espanya són llogaters en una major proporció (el 41%, aproximadament, en cada grup) que els catalans (menys d'una quarta part).

Una gran proporció de propietaris de la segona residència l'han comprat directament al propietari (38,7%), un 33,3% al promotor i només un 16,8% a l'agent de la propietat immobiliària; aquestes dades són indicatives de què a Sant Feliu no s'ha produït un creixement massiu de la segona residència, fruit de grans promocions, donat de què les figures del promotor i de

GRAFIC 30. REGIM DE TINENÇA DE LA SEGONA RESIDENCIA A SANT FELIU (%).



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Enquesta sobre Turisme Residencial. 1992.

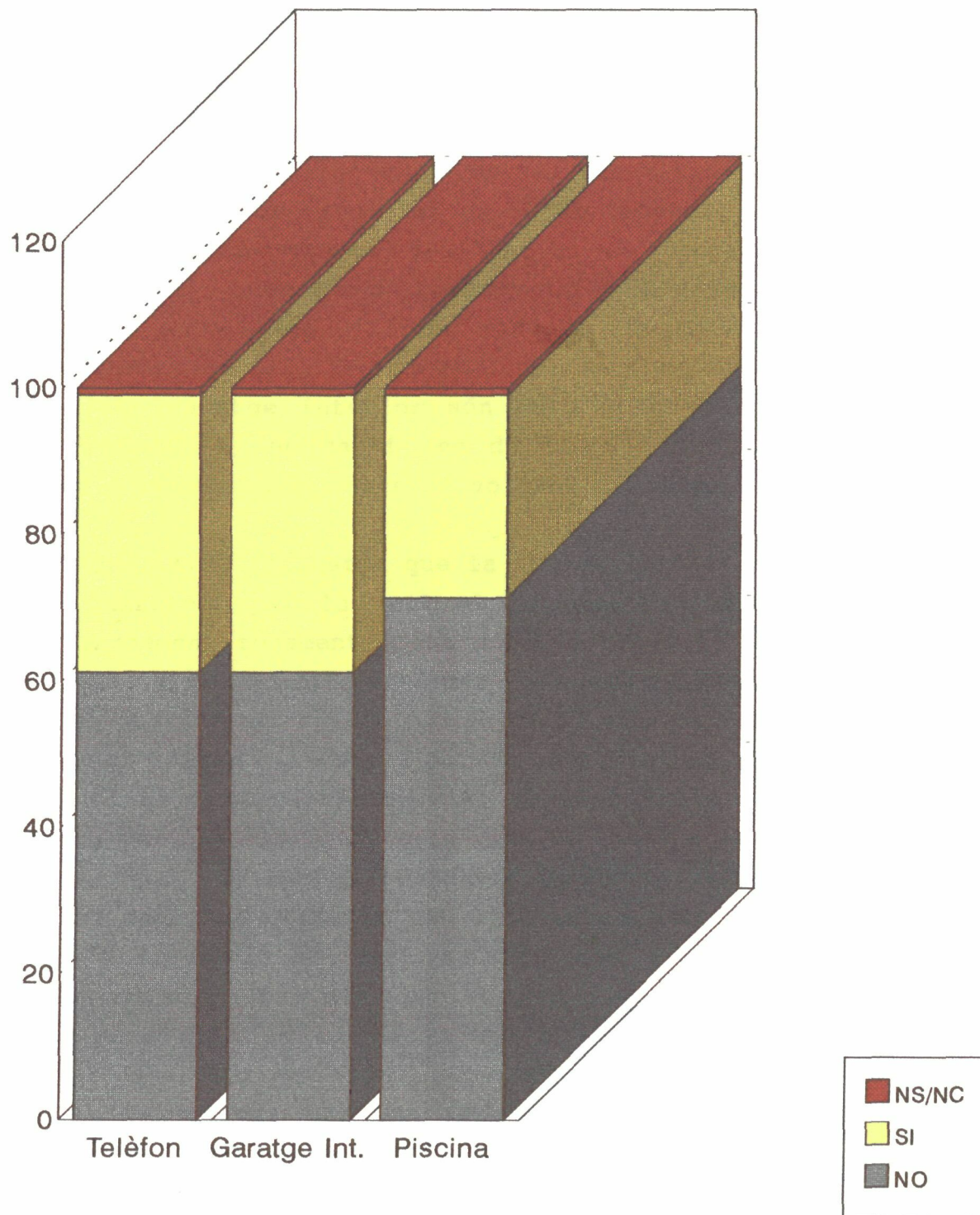
l'agent de la propietat immobiliària, sobretot, no han tingut un paper molt rellevant en el món de la venda de l'habitatge de vacances. Per grups, els estrangers tendeixen més a comprar directament al propietari (més de la meitat) que no els catalans (35,1%), però, cal tenir en compte que en el grup dels catalans apareixen altres modalitats d'adquisició de la segona residència, pròpies d'usuaris ben arrelats amb la localitat receptora, com són herència de família (més d'un 10%), encàrrec de construcció de l'habitatge, cooperativa comunitat de propietaris o permuta de solar amb la constructora-promotora, amb percentatges baixos (al voltant de l'1%) aquestes darreres, però, que compensen la dada anterior.

Pel que fa als llogaters de la segona residència succeeix també que més de la meitat la lloguen directament al propietari en front d'un 40,1% que la lloguen a l'agent de la propietat immobiliària. Per grups són els catalans els qui en major proporció lloguen directament al propietari (més de la meitat), segurament al disposar de més facilitats per a establir contactes.

Hom ha fet una avaluació de la presència d'una sèrie d'equipaments, considerats com a representatius de confort i de qualitat en relació a l'habitatge de vacances, en la segona residència de Sant Feliu i el resultat, tal com indica el gràfic 31, és que aquesta està pobrement equipada, només un 37,9% disposa de telèfon i de garatge interior i poques més d'una quarta part de piscina⁴. Per grups, els catalans disposen en una major proporció de telèfon (44,1%) que no els de la resta d'Espanya i els estrangers (pocs més d'una quarta part en ambdós grups); quant a garatge interior, en canvi, són els espanyols els qui en tenen amb un percentatge més gran (al voltant del 40%),

⁴ Però, no tant si es compara amb d'altres localitats turístiques de la Costa Brava, com per exemple Roses, tal com ja s'ha vist, en la qual les segones residències que disposen de telèfon només són un 20,2%, de garatge interior un 27,9% i de piscina un 21,4%.

GRAFIC 31. DISPONIBILITAT D'EQUIPAMENTS EN LA SEGONA RESIDENCIA A SANT FELIU (%).



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Enquesta sobre Turisme Residencial1992.

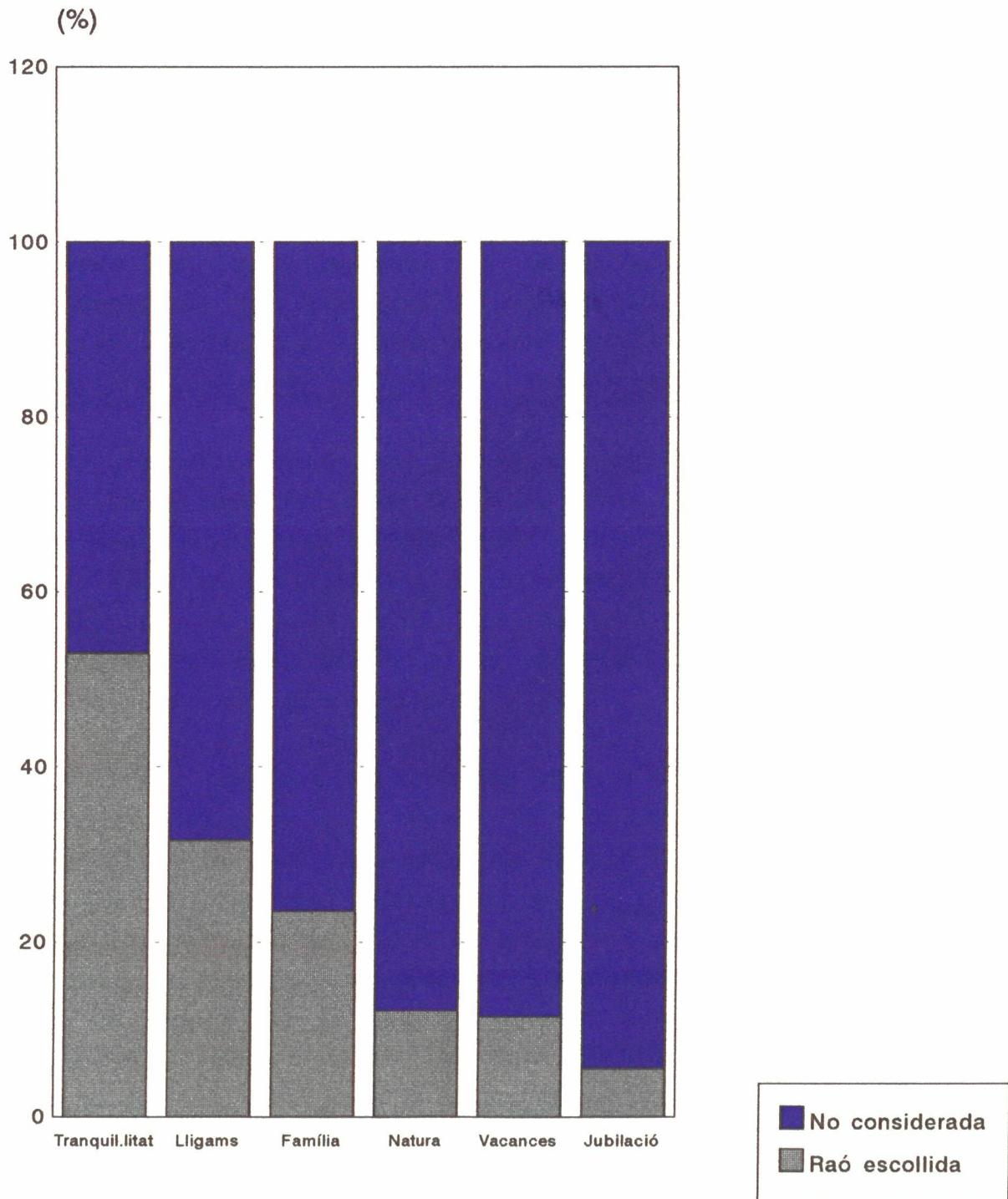
que no els estrangers (34%) i, finalment, de piscina els estrangers i els de la resta d'Espanya en disposen amb una proporció superior (més d'un 30%), normalment es tracta, però, de piscina comunitària de bloc d'apartaments, que no els catalans (menys d'una quarta part).

Obviament, quan el règim de tinença de la segona residència és de propietat, aquesta està molt més ben equipada; la disponibilitat de telèfon és el servei que millor diferencia la segona residència de propietat de la de lloguer, ja que més de la meitat de les segones residències de propietat disposen d'aquest servei, quan les de lloguer només en disposen un 14,1%; succeeix el mateix amb d'altres serveis d'equipament, però amb menys diferència, així les segones residències de propietat que compten amb garatge interior són de l'ordre del 43,5% i amb piscina el 30,7%, en canvi les de lloguer que tenen garatge interior i piscina són només al voltant d'una quarta part.

El gràfic 32 il.lustra que la tranquil.litat o el repós és la raó principal per la qual el turisme residencial de Sant Feliu, procedent fonamentalment d'àrees urbanes, té una segona residència, així ho manifesten més de la meitat dels enquestats; més d'una quarta part s'identifica amb la vila de Sant Feliu, car creu que el lligam o l'estima per la localitat és un altre motiu important; el turisme residencial de Sant Feliu és un turisme familiar, pel que els fills o la vida de família és una altra de les raons que els segons residents apunten (quasi una quarta part); el desig de contacte amb la natura (molt important pels urbans) i en motiu de les vacances són d'altres raons que indiquen més d'un 10%; més d'un 5% justifiquen tenir una segona residència a Sant Feliu en vistes a la jubilació i resten, finalment, d'altres raons com, per exemple, per la pràctica d'una activitat esportiva, per una vida social més intensa... amb percentatges força més baixos.

Les diferències per grups es recolzen en el sentit de què

GRAFIC 32. RAONS DE MAJOR PES PER LES QUALS ES TE UNA SEGONA RESIDENCIA A SANT FELIU.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Enquesta sobre Turisme Residencial. 1992.

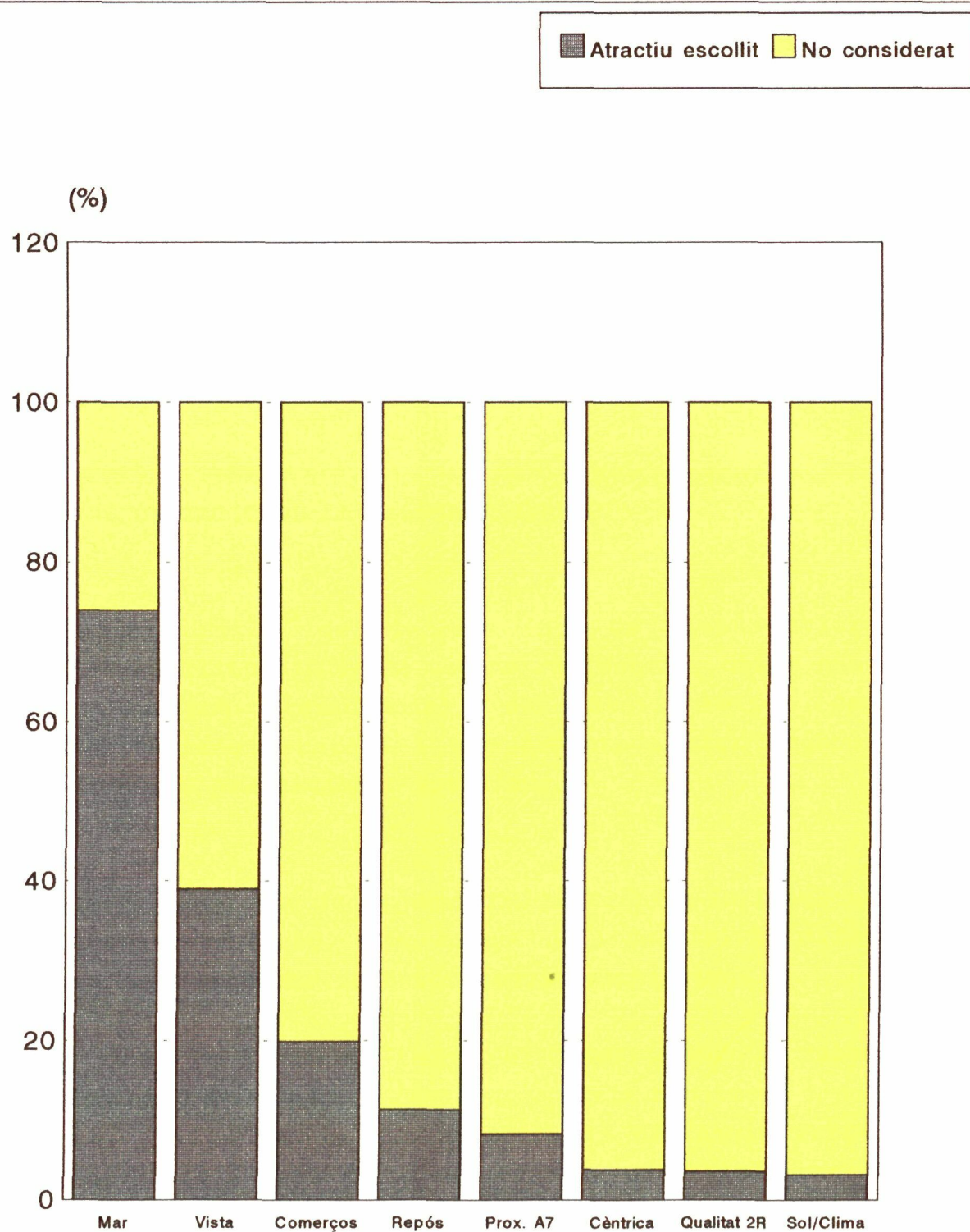
les primeres raons com són la tranquil.litat, el lligam amb Sant Feliu i els fills tenen un pes més important pels catalans que no en els altres grups; pel contrari, el contacte amb la natura i les vacances són raons de major pes pels estrangers que no pels altres, a més els estrangers apunten altres motius com són pel sol i el clima (quasi un 15%), per la platja i el mar (més d'un 5%), raons tradicionals que han distingit les localitats del litoral mediterrani del conjunt europeu i Sant Feliu com una d'entre elles, que no anomenen els altres grups.

En relació al règim de tinença de la segona residència, s'observa que quan aquesta és de propietat algunes raons incrementen el seu pes com és el lligam o l'estima per la localitat (36,7%) i d'altres com són en vistes a la jubilació i per fer una inversió, òbviament, només apareixen en aquest cas.

El gràfic 33 evidencia com el mar és l'atractiu principal de la vila de Sant Feliu de Guíxols, donat que els aspectes que el turisme residencial de Sant Feliu valora com a més positius pel que fa a la localització de llur segona residència en dita localitat són la presència del mar, amb una proporció dominant (quasi les tres quartes parts), i les vistes panoràmiques sobre la badia, per tant sobre el mar, (39%).

D'altres aspectes que també es valoren són la disponibilitat de comerços propers (cal tenir en compte en aquest punt la proximitat de la localitat veïna de Platja d'Aro, especialitzada en la funció comercial-turística) en un percentatge proper al 20%. La tranquil.litat (més d'un 10%); val a dir, però, respecte a la tranquil.litat com a atractiu, l'existència d'un fort biaix, doncs, no respon amb la mateixa proporció que la raó principal per la qual els usuaris de Sant Feliu tenen una segona residència, tal com ja s'ha apuntat unes ratlles més amunt. L'accessibilitat (pel fet de tenir una sortida d'autopista propera) en un percentatge inferior al 10%. Tanmateix, amb percentatges similars (entre el 3 i el 4%) es valoren aspectes

GRAFIC 33. PRINCIPALS ATRACTIUS VALORATS PELS SEGONS RESIDENTS DE LA VILA DE SANT FELIU.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Enquesta sobre Turisme Residencial. 1992.

com el desenvolupament residencial ben fet, el sol i el clima i resten, finalment, d'altres aspectes amb percentatges molt baixos com són la disponibilitat de serveis professionals i culturals, localització propera al lloc de residència principal, entre d'altres.

Les diferències per grups es centren en la valoració molt més positiva que fan els estrangers que no els catalans d'aspectes de tipus natural, com són el mar, la vista, sol i clima i de l'accessibilitat; d'altra banda, els catalans valoren positivament la situació de Sant Feliu de Guíxols en el centre de la Costa Brava (més d'un 5%), aspecte que no valoren els altres.

2.3.3. FREQUENTACIO DE LA SEGONA RESIDENCIA

A Sant Feliu de Guíxols no es pot parlar d'infrautilització de la segona residència, donat que el turisme residencial de Sant Feliu és majoritàriament català i que sovinteja llur segona residència pràcticament tot l'any.

Aquesta conclusió de la demanda, referent a la freqüentació de la segona residència, s'ha extret de l'anàlisi de diferents qüestions de l'enquesta, que tot seguit ampliarem:

Per raons de distància-temps, el comportament en relació a la freqüentació de la segona residència varia totalment d'un grup a l'altre, així a mesura que augmenta la distància entre els centres emissors i Sant Feliu de Guíxols, paral·lelament també augmenta la infrautilització de la segona residència.

La distància-temps limita la freqüentació de la segona

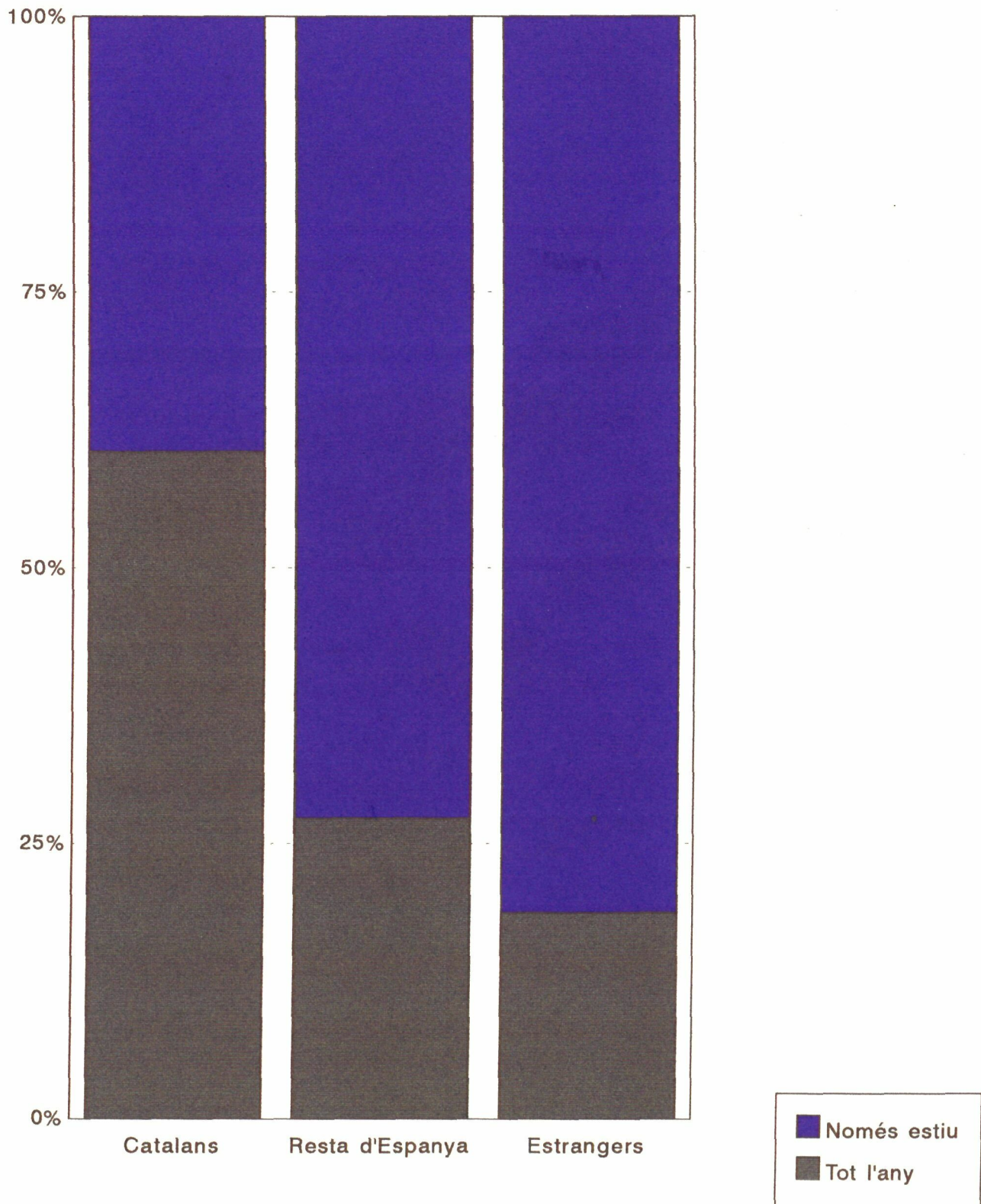
residència, sobretot en el període no estival. Pels catalans no existeix tal limitació, donat que més de les tres quartes parts hi inverteix menys d'una hora i mitja, i fins aquí està disposat a invertir, en el desplaçament des del lloc de residència principal a Sant Feliu de Guíxols. En el grup dels estrangers són pocs els que gaudeixen d'una localització respecte Sant Feliu que entri dins dels límits raonables per a una freqüentació regular de la segona residència, ja que només el 2,1% inverteix menys de dues hores des del lloc de residència principal a Sant Feliu, per sota del 10% hi inverteix entre dues i quatre hores, quasi la meitat entre quatre i dotze hores i el 35,4% entre dotze i quaranta-vuit hores, el que implica pernoctar pel camí.

Però, quan la segona residència del grup dels estrangers és de propietat, augmenten els percentatges de les àrees més properes i disminueixen els de les àrees més allunyades, així observem com hi ha un 3% que hi inverteix menys de dues hores i pocs més d'una quarta part entre dotze i quaranta-vuit hores.

Dels gràfics 34 i 35, es desprèn que més de la meitat de les famílies catalanes sovintegen llur segona residència pràcticament tot l'any i, d'entre aquestes, en el període no estival, la freqüenten, quasi el 40% a un ritme d'una a dues vegades per mes, més del 30% cada cap de setmana, per sota del 15% menys d'una vegada per mes, pocs més del 5% per Setmana Santa, sobretot, pels ponts i Nadal i solament menys del 5% quan fa bon temps (primavera i tardor). I quasi el 40% restant sovintegen llur segona residència només durant l'estació d'estiu.

En canvi en el mateix gràfic 34, s'observa com la utilització de la segona residència per part de les famílies estrangeres i de la resta d'Espanya és quasi exclusivament estiuenca. Doncs, més de les tres quartes parts de les famílies estrangeres sovintegen llur segona residència només durant l'estació d'estiu i pràcticament tot l'any solament el 18,7%. I de les famílies de la resta d'Espanya, sovintegen llur segona

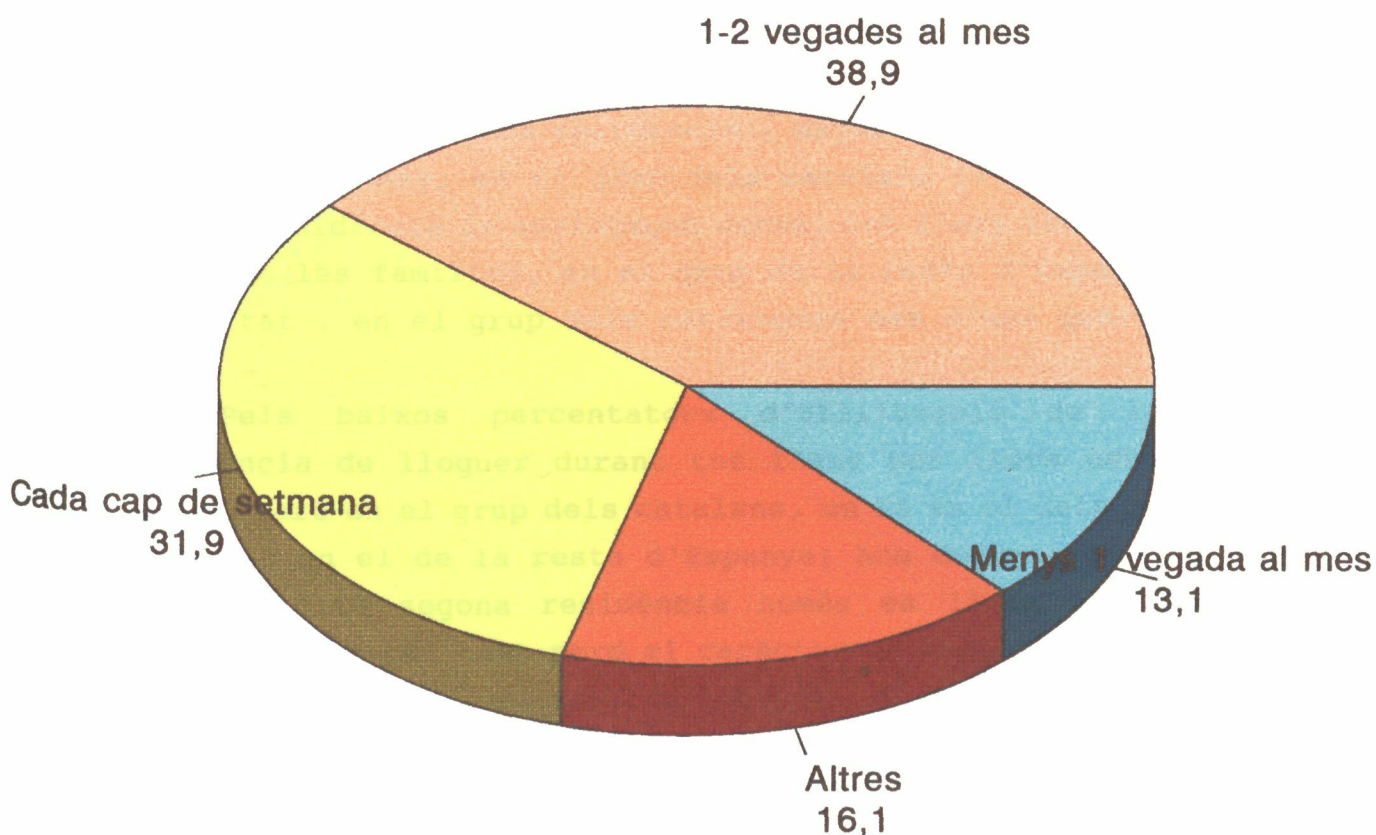
GRAFIC 34. FREQUËNTACIO DE LA SEGONA RESIDENCIA A SANT FELIU. 1992.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Enquesta sobre Turisme Residencial.

FREQÜENTACIO DE LA SEGONA RESIDENCIA EN EL PERIODE NO ESTIVAL PEL GRUP DELS CATALANS A SANT FELIU(%)

GRAFIC 35.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Enquesta sobre Turisme Residencial 1992.

residència només durant l'estació d'estiu unes poques menys de les tres quartes parts i pràcticament tot l'any solament algunes més de la quarta part. Tant en un grup com en l'altre, d'entre les famílies que sovintegen llur segona residència pràcticament tot l'any, la major proporció (la meitat en el grup de la resta d'Espanya i quasi el 40% en el dels estrangers) ho fa de manera puntual per la primavera, tardor, Setmana Santa, ponts llargs i alguna per Nadal, en una proporció menor (quasi el 40% en el grup de la resta d'Espanya i quasi el 30% en el dels estrangers) la freqüenten menys d'una vegada per mes i, finalment, molt pocs (per sobre del 10% en el grup de la resta d'Espanya i menys del 5% en el dels estrangers) cada cap de setmana.

En relació al règim de tinença de la segona residència, s'observa l'existència d'una certa correlació entre règim de propietat de la segona residència i major freqüentació d'aquesta durant tot l'any; en el grup dels catalans propietaris de llur segona residència la sovintegen durant tot l'any les tres quartes parts de les famílies, en el grup de la resta d'Espanya gairebé la meitat i en el grup dels estrangers més d'una quarta part.

Pels baixos percentatges d'utilització de la segona residència de lloguer durant tot l'any per llurs usuaris (una quarta part en el grup dels catalans, un 5% en el dels estrangers i un 11% en el de la resta d'Espanya) hom dedueix que la major part de dita segona residència només es lloga en els mesos d'estiu i que per tant perd el caràcter de segona residència com a tal i passa a ser un tipus d'allotjament turístic comercialitzat. A més, hom també dedueix que la infrautilització va molt més lligada amb l'allotjament turístic comercialitzat que no amb la segona residència.

2.3.4. RELACIO DELS USUARIS AMB LA LOCALITAT

El turisme residencial de Sant Feliu de Guíxols no genera més que uns pocs llocs de treball en el manteniment de llurs habitatges, en canvi en potencia forces en el comerç d'alimentació i en la restauració, tot i que també freqüenta sovint els comerços i locals de lleure de Platja d'Aro. El nivell d'integració dels segons residents catalans i de la resta d'Espanya és alt, ja que mantenen relacions socials i comercials amb els residents permanents de la localitat i participen regularment en la vida social d'aquesta; pel contrari, el nivell d'integració dels segons residents estrangers és baix, puix que mantenen poca relació amb els residents permanents de la localitat i no participen de la vida social d'aquesta.

Tots aquests trets de la demanda, referents a la relació mantinguda pels usuaris de la segona residència amb la localitat, s'han derivat de l'anàlisi de diferents aspectes de l'enquesta, que tot seguit amb dades que ho verifiquen anem a aprofundir:

Hom creu que la llengua i els costums són les raons principals que ens expliquen les diferències que hi han, quant a la relació mantinguda pels usuaris catalans i de la resta d'Espanya i pels usuaris estrangers amb els residents permanents de Sant Feliu i quant al nivell de participació en la vida social de la localitat.

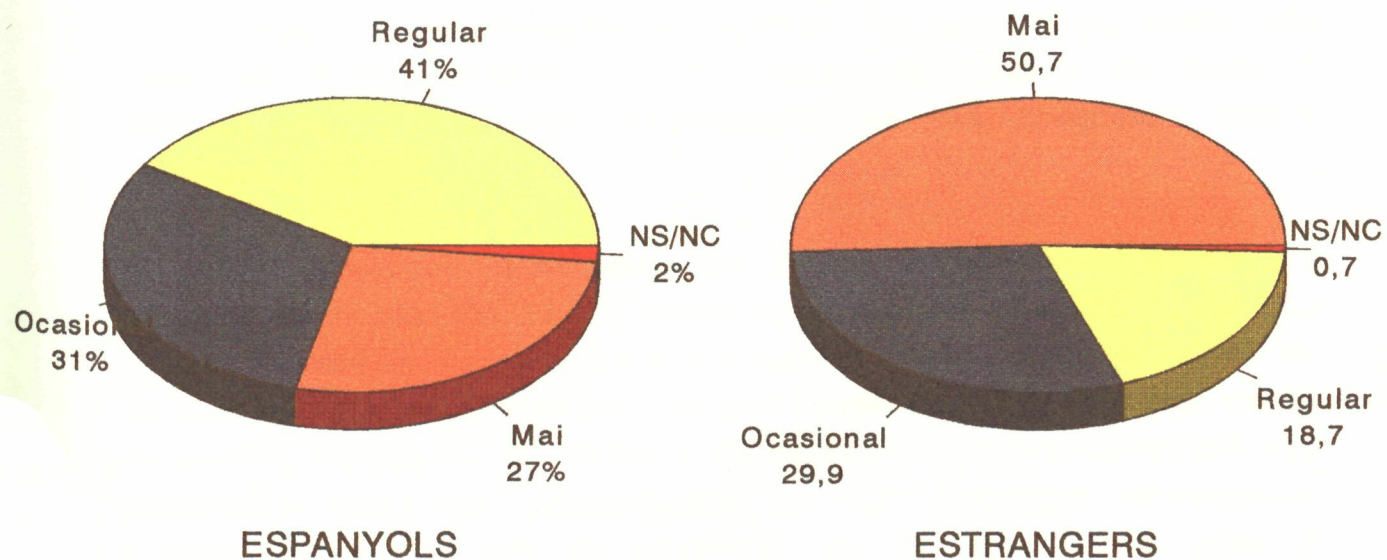
Així és que més de les tres quartes parts dels segons residents espanyols mantenen relacions, fonamentalment socials, però també comercials, amb els residents permanents de Sant Feliu i només menys d'un 20% afirmen no tenir-hi cap tipus de relació.

Pel contrari, més d'una quarta part dels segons residents estrangers afirmen no tenir cap tipus de relació amb els residents permanents de Sant Feliu i menys de les tres quartes parts hi mantenen relacions, tant de tipus socials com comercials.

En relació al règim de tinença de la segona residència, s'observa l'existència d'una certa correlació entre règim de propietat de la segona residència i major integració de l'usuari. Donat que, tant en un grup com en l'altre, quan l'usuari és propietari de la segona residència disminueix el percentatge dels que diuen no mantenir cap tipus de relació amb els residents permanents de Sant Feliu; en el grup dels espanyols és inferior al 15% i en dels estrangers al 30%.

Del gràfic 36 es dedueix, pel que fa a la participació en la vida social de Sant Feliu, que en el grup dels espanyols és alta, puix que més d'un 40% ho fa de forma regular i d'un 30% de forma ocasional, solament uns pocs més d'una quarta part no hi participa mai; pel contrari, en el grup dels estrangers la participació és molt baixa, donat que més de la meitat no hi participa mai, més d'una quarta part ho fa ocasionalment i només menys d'un 20% hi participa regularment.

GRAFIC 36. PARTICIPACIO EN LA VIDA SOCIAL DE SANT FELIU DE GUIXOLS (%).



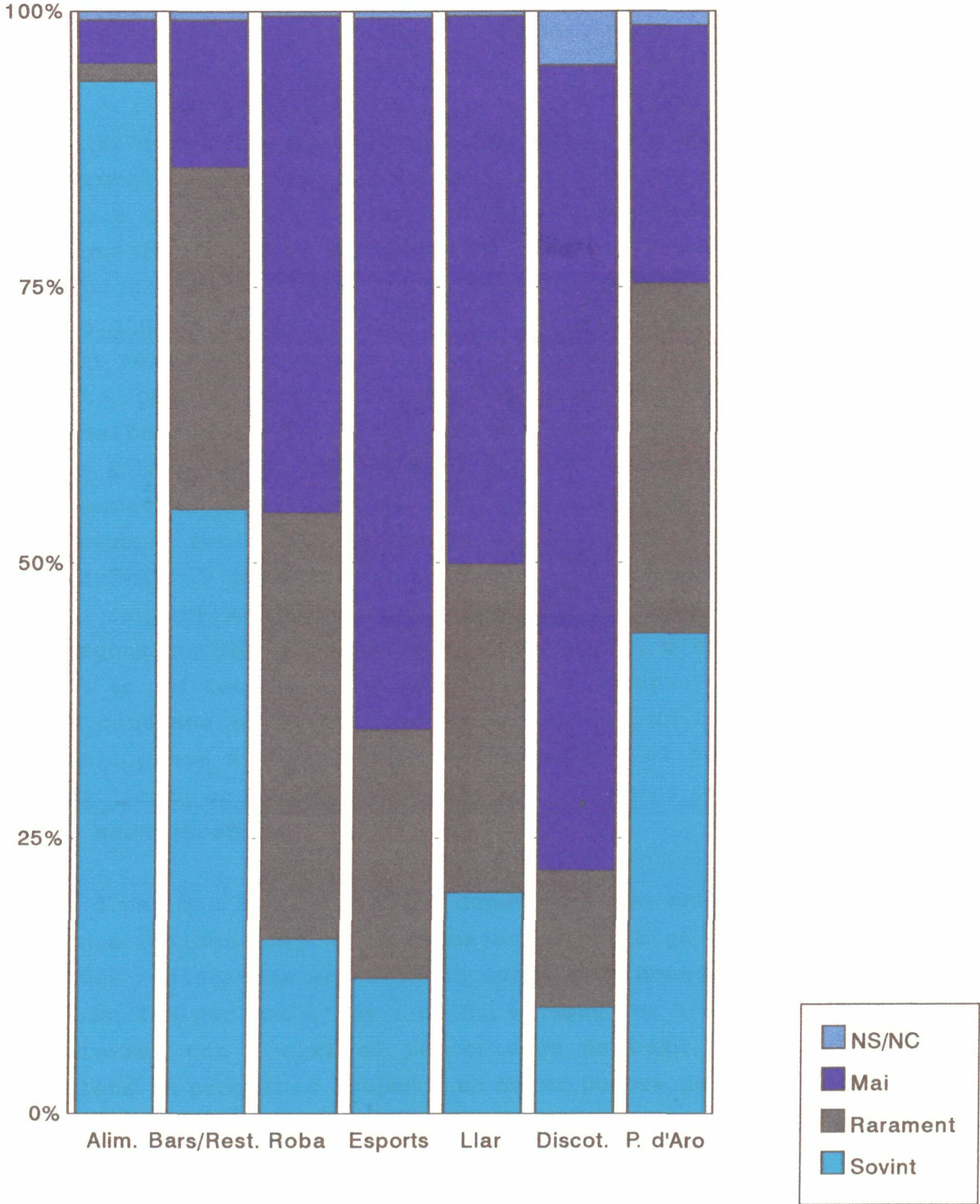
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Enquesta sobre Turisme Residencial.

En relació al règim de tinença de la segona residència, es corrobora la teoria anterior, però, en aquest cas relatiu a l'usuari estranger, donat que quan l'usuari és espanyol les dades no varien substancialment; així, doncs, quan l'usuari estranger és propietari de la segona residència disminueix el percentatge dels que afirmen no participar mai en la vida social de la localitat, que és de l'ordre del 37,3%, i augmenta el corresponent als que diuen que hi participen regularment, que és de l'ordre del 23,9%, i als que diuen que hi participen ocasionalment, que és de l'ordre del 37,3%.

Amb unanimitat de grups, el turisme residencial de Sant Feliu, tal com es desprèn del gràfic 37, sovintreja només els comerços d'alimentació i els locals de lleure de bars i restaurants, els altres establiments no els freqüenta mai o rarament.

Els comerços d'alimentació diuen freqüentar-los sovint gairebé la totalitat (i, d'entre aquests, més d'un 5% diuen que compren també en el mercat) i els bars i restaurants pocs més de la meitat. Els establiments que són menys freqüentats; per raons de preus, sobretot, d'oferta i de serveis, tal com es veurà més endavant; són les discoteques i els comerços d'articles d'esports, d'articles de parament de la llar i de roba i confecció, dels quals diuen no freqüentar-los mai, les discoteques prop de les tres quartes parts, els comerços d'articles d'esports quasi un 65%, els comerços d'articles de parament de la llar gairebé la meitat i els comerços de roba i confecció un 45%. Els comerços i les discoteques de Sant Feliu de Guíxols tenen difícil poder reeixir davant la competència de la població veïna de Platja d'Aro, puix que un 43,6% dels segons residents de Sant Feliu diuen freqüentar sovint els de Platja d'Aro, sobretot els de la resta d'Espanya que diuen fer-ho més de la meitat i els estrangers quasi la meitat.

GRAFIC 37. FREQUËNTACIO DELS COMERÇOS I LOCALS DE LLEURE DE SANT FELIU 1992.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Enquesta sobre Turisme Residencial.

En relació al règim de tinença de la segona residència, les dades no varien substancialment, només quant als comerços d'articles de parament de la llar; així quan la segona residència és de lloguer, òbviament, el nombre d'usuaris que diuen no freqüentar-los mai és major que quan la segona residència és de propietat, a raó d'un 67,6% quan és de lloguer i d'un 40,3% quan és de propietat.

Si dels comerços i locals de lleure se'n deriven pocs llocs de treball promoguts pel turisme residencial, encara són menys els que es deriven del manteniment de les segones residències. Pel que fa al nombre d'ocupats en jardineria entenem que han de ser pocs (només un 6,8% de segones residències demanen serveis de jardineria), si tenim en compte el baix percentatge que hi ha a Sant Feliu de segones residències tipus cases (poques més d'una quarta part); partint, doncs, del supòsit que només poden necessitar dels serveis de jardiner les cases, el comportament quant a la demanda de dit servei és molt diferent dels estrangers als espanyols, puix que més de la meitat dels usuaris de cases de segona residència estrangers sol.liciten els serveis de jardineria i, d'entre aquests, quasi un 30% per tot l'any; en canvi requereixen dit servei només un 18,1% dels usuaris de cases de segona residència espanyols, malgrat que, d'entre aquests, un 17,1% és per tot l'any; és palès, que pels espanyols i, sobretot, pels catalans el treball de jardineria és un hobby, en què el treball passa a ser activitat recreativa i el jardí passa a ser espai d'oci, en perfecta simbiosi amb la segona residència, quant a la seva essència.

I pel que fa al nombre de dones ocupades en la neteja de les segones residències, hi ha un major percentatge (un 13,6% de les segones residències sol.liciten serveis de neteja, de les que un 5,3% ho fan per tot l'any i un 8,3% només per l'estiu) que no de jardiners; tot i així el percentatge és baix. Per grups, els catalans en proporció ocupen a un major nombre de dones de neteja (més d'un 15%), que els de la resta d'Espanya (9%) i que els

estrangers (menys d'un 9%, d'aquests, però, només un 0,7% requereixen el servei per tot l'any, al restar la majoria de les segones residències dels estrangers en època no estival tancades).

En relació al règim de tinença de la segona residència, no hi han diferències remarcables quan la segona residència és de propietat o és de lloguer quant al nombre d'ocupats en la jardineria, en canvi sí quant al nombre de col·locades en la neteja; així es dona que quan la segona residència és de propietat la demanda de dones de neteja augmenta, essent de l'ordre del 18%, de les que un 8,1% és per tot l'any i un 9,9% només per l'estiu. Pel que deduïm que la segona residència de propietat genera més llocs de treball per llur manteniment que no la de lloguer.

De les darreres dades se'n desprèn que l'alta significació econòmica que pot tenir per la localitat de Sant Feliu de Guíxols la segona residència en el moment de llur construcció, pels nombrosos llocs de treball directes i, sobretot, indirectes generats, no té continuïtat, donat que després d'un període eufòric en segueix un altre de laxitud. I la pressió exercida pels obrers de la construcció en l'atur pot fer entrar en contradicció a la política turística del municipi, donat que els interessos de l'economia de la construcció són contraris als de l'economia del turisme.

2.3.5. VALORACIO DE LA LOCALITAT PELS USUARIS

En general l'opinió que té el turisme residencial de Sant Feliu sobre la localitat des d'un punt de vista urbanístic, monumental, paisatgístic i de serveis turístics és positiva, però, alhora també considera que és massa cara i l'avaluació que en fa en aquest

sentit és negativa. Valora la tranquil.litat i el poder gaudir de la platja i el paisatge, pel que no l'interessa la vida nocturna, la qual desconeix i tanmateix, també desconeix la vida cultural, malgrat els esforços de la vila en aquesta línia.

Aquesta concreció avaluadora de l'oferta turística de Sant Feliu de Guíxols, realitzada per la demanda turística residencial, s'ha deduït de l'anàlisi de diferents aspectes de l'enquesta que convé ampliar tot seguit:

Hom ha destriat una sèrie d'elements i aspectes de Sant Feliu de Guíxols, significatius des d'un punt de vista turístic, per tal de copsar l'opinió que l'usuari de la segona residència té de la localitat i alhora quin és el seu nivell de coneixement sobre aquesta, dades que estan reproduïdes percentualment en la taula 12.

TAULA 12. VALORACIO DELS SEGÜENTS ELEMENTS I ASPECTES DE SANT FELIU PER PART DELS SEGONS RESIDENTS ENQUESTATS, 1992 (%).

	MOLT POSITIVA	POSITIVA	NORMAL	NEGATIVA	MOLT NEGATIVA	NO HO CONEIX
1. LA VILA	18,6	63,7	11,5	5,7	0,2	0,2
2. EL PASSEIG MARITIM	30,5	59,5	7,4	2,1	0,0	0,4
3. LA RAMBLA	14,2	65,9	14,8	3,4	0,2	1,5
4. LA ZONA DE VIANANTS	13,8	60,9	20,4	3,8	0,0	1,1
5. EL PORT	10,2	50,6	29,6	4,2	0,6	4,7
6. ELS MONUMENTS	7,7	41,0	27,2	1,9	0,2	21,9
7. L'ERMITA DE SANT ELM	6,6	23,9	15,5	15,3	6,8	31,8
8. EL MONESTIR	30,5	38,2	6,6	0,6	0,0	23,9
9. EL PAISATGE	40,2	46,6	10,2	2,5	0,0	0,4
10. LA PLATJA	11,7	34,2	24,2	13,9	0,8	15,2
11. EL CLIMA	17,7	57,8	21,1	12,7	0,5	0,2
12. LA TRANQUIL·LITAT	29,9	48,4	10,8	9,8	0,6	0,4
13. LA GENT	14,0	52,2	28,2	2,1	0,4	3,2
14. LA SEGURETAT	5,1	52,2	32,2	7,0	0,2	3,2
15. LA NETEDAT	4,7	38,8	29,3	22,9	3,4	0,8
16. LES COMUNICACIONS	6,5	50,0	25,5	14,2	1,5	2,2
17. ELS COMERÇOS	3,2	49,6	40,8	3,8	0,6	1,9
18. BARS/RESTAURANTS	4,9	47,2	32,8	3,4	0,2	11,4
19. ELS PREUS	0,2	2,5	36,4	46,8	13,4	0,6
20. LA VIDA NOCTURNA	3,6	16,6	12,6	10,1	1,8	55,3
21. LA VIDA CULTURAL	2,6	27,1	21,1	3,6	0,4	45,2

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Enquesta sobre Turisme Residencial.

Pel que fa a elements de tipus urbanístic la valoració que se'n fa de conjunt és positiva, doncs més de les tres quartes parts avaluen a la ciutat de Sant Feliu com a positiva. Els elements, però, més estimats són aquells tradicionals de passeig, així un 90% valora el passeig Marítim com a positiu i més de les tres quartes parts valoren a la Rambla també com a positiva. Altres elements també són ben preuats, però, per les seves condicions de modernitat, en menor mesura, així quasi les tres quartes parts valoren a la zona de vianants com a positiva i un 60,6% valora al port com a positiu.

Sant Feliu compta amb una llarga història que li ha deixat les empremtes de valuosos monuments, essent un gran recurs per un turisme dinàmic, pel que amb una bona canalització informativa de l'existència de dits monuments, es podrien convertir en elements d'atracció turística i de diversificació de l'oferta. De l'anàlisi dels resultats de l'enquesta s'evidencia que la valoració que es fa, doncs, del conjunt monumental és també positiva, però, de forma menys unànime que amb els elements anteriors, no perquè hi hagi una opinió àmplia de valoració normal o negativa, sinó perquè hi ha un alt nivell de desconeixement d'aquest (així quasi la meitat dels entrevistats avaluen als monuments de Sant Feliu com a positius i gairebé una quarta part afirma no conèixer'ls).

El monument més desconegut és l'ermita de Sant Elm, que es localitza fora del nucli, però amb bones panoràmiques sobre la vila, la badia i la costa; essent un lloc de passeig tradicional, diuen no conèixer-la més d'una quarta part, sobretot el grup dels estrangers (més de la meitat), i la valoren positivament també més d'una quarta part. El monestir, localitzat dins del nucli, és més conegut i estimat pels segons residents del país, dels quals més de les tres quartes parts el valoren com a positiu i només un 14% diu no conèixer'l; però, no tant pels estrangers, dels que més d'un 40% afirma desconèixer'l. D'aquestes dades deduïm que els fulletons i el material promocional dels recursos

turístics de Sant Feliu no arriben al turisme residencial.

Quant a elements de tipus natural, el paisatge és el més preuat, convertint-se en un element d'atracció de la localitat, el fet de què Sant Feliu, malgrat l'expansió de l'urbanisme, encara mantingui un arc verd que envolta a la ciutat, fa que més d'un 85% valori al paisatge com a positiu; els estrangers, molt exigents en qüestions referents a l'estat de qualitat de la natura, el valora com a positiu més d'un 90%; aquestes són dades que suggereixen la necessitat de preservar dit arc verd. En canvi, no s'aprecia tan positivament a la platja i el seu estat de conservació-netedat, quan fou el primer element d'atracció del turisme ganxó, doncs menys de la meitat la valora com a positiva; els estrangers, en aquest cas, no fan un dictamen tan favorable, solament un 39,6% la valora com a positiva, un 33,3% com a normal, més d'un 10% com a negativa i, de forma sorprenent, també més d'un 10% diu no conèixer-la. El clima és un altre element natural que s'avalua positivament, puix que les tres quartes parts l'avaluen com a positiu; pels estrangers es converteix en un altre dels elements d'atracció, car un 83,3% el valora com a positiu.

I finalment, pel que fa a aspectes generals i a serveis turístics de Sant Feliu, la valoració que se'n fa no és tan favorable com en els elements anteriors i varia molt dels uns als altres.

Es considera a Sant Feliu com una vila tranquil·la; essent la tranquil·litat l'aspecte més preuat, així més de les tres quartes parts la valoren com a positiva; però, no hi ha unanimitat de grups, són els catalans els qui els atrau més la tranquil·litat de Sant Feliu, doncs hi ha un 84% que la valora positivament, en canvi solament hi ha 64,6% d'estrangers que la valora positivament.

Es considera que té bona gent; els residents permanents de

la localitat són valorats també positivament per un 66% dels segons residents.

Es considera com una vila segura; de forma positiva per més de la meitat i la considera insegura solament menys d'un 10%.

D'altra banda, no es considerada com una vila molt neta, doncs menys de la meitat la veu amb un estat de netedat positiva i més d'una quarta part l'avalua de bruta.

En canvi, sí es considera ben comunicada, així més de la meitat opina que té bones comunicacions i només un 15,7% opina que està mal comunicada.

També es considera que té bons comerços i bons bars/restaurants, així opina més de la meitat quant als comerços i també quant als bars/restaurants.

En canvi, més del 60% dels segons residents considera que és una vila cara i, d'entre aquests, més d'un 10% que és molt cara. Per grups, els qui la consideren més cara són els de la resta d'Espanya, així opinen més d'un 85% i els que la consideren més barata són els estrangers, així opinen, però, només un 7%. Essent aquest un dels aspectes més negatius de Sant Feliu i que progressivament fa perdre atractiu a la vila entre el turisme residencial. Controlar els preus és un dels reptes més durs que se'l hi planteja a Sant Feliu cara al futur per assegurar la demanda turística residencial.

Es una vila desconeguda tant pel que fa a la vida nocturna com a la vida cultural; doncs, més de la meitat dels entrevistats no coneixen la vida nocturna de Sant Feliu i un 45,2% no coneix la vida cultural. Per grups, són els catalans, amants de la tranquil.litat, els qui la desconeixen més de nits i són els estrangers, en part per problemes d'idioma, els qui la desconeixen més a nivell cultural, així més d'un 60% afirma no

conèixer les activitats culturals de Sant Feliu.

En relació al règim de tinença de la segona residència, s'observa l'existència d'una certa correlació entre règim de propietat de la segona residència i una opinió més favorable d'elements urbanístics de Sant Feliu, com per exemple, la Rambla, la zona de vianants o el port; d'elements monumentals, com per exemple, el monestir, i un major coneixement d'aquests; d'elements naturals, com per exemple, el clima, sobretot per part del grup dels estrangers; d'aspectes i serveis de la vila, com per exemple, la seguretat, la gent o les comunicacions i més coneixedora de la vida cultural, sobretot també per part del grup dels estrangers, però, alhora, menys afeccionada a la vida nocturna, perquè és més amant de la tranquil·litat. I una opinió més desfavorable dels preus. Hom dedueix que la propietat de la segona residència desencadena l'establiment de llaços afectius i de pertinença amb la localitat, que passen per un millor coneixement d'aquesta i per la formació d'una opinió i percepció més favorable de llur contingut, fent viable, en últim terme, la integració del segon resident en la localitat.

3. LA SELVA DE MAR

A la Selva de Mar

A Sant Feliu de Guíxols



La Selva de Mar segons el pintor Lluís Roura

A la Selva de Mar
els ametllers somriuen
enarborant poms blancs
de flors tremoladisses.

Quan arriba l'estiu
el verd xiscla a les vinyes
i en venir la tardor
els olivars colliten.

A la Selva de Mar les
torres defensives
drecen el cos turgent
daurat com les espigues.

La font dels lledoners
acompassant el ritme
entona a dues veus
sonores melodies.

L'aigua passa cantant
enmig les altes ribes
per sota l'ull dels ponts
que al seu damunt vigilien.

A Sant Sebastià
les pedres testimonien
els segles que han viscut
entre "mates" i "silves".

D'allà estant albirem
les teulades que abriguen
les llars del poble vell
com ales sensibles.

Vora els sorrals, al lluny,
s'entreveuen les cintes
del Port, entre dos blaus
- mar i cel posseint-se-.

A la Selva de Mar
tots els carrers arriben
on vulguis anar tu
a prop del que desitges.

A dalt, Sant Salvador;
Sant Pere sota els cingles;
a baix, els ametllers
florits d'amor, somriuen.

Montserrat Vayreda (1984).

3.1. INTRODUCCIO

Ha semblat convenient, abans de començar a analitzar l'oferta i la demanda turística residencial de la Selva de Mar, de fer una breu introducció a aquells elements que configuren el marc natural i el marc humà del municipi, des d'una perspectiva històrica. Com també ha semblat necessari de donar unes dades que reflecteixen la importància de la funció turística residencial a la Selva de Mar, pel que fa al conjunt de l'oferta de places d'allotjament turístic en el municipi.

3.1.1. EL MARC NATURAL

El municipi empordanès de la Selva de Mar es localitza a la península del cap de Creus, acabament del Pirineu Axial a la Mediterrània, als vessants sud-orientals de la serra de Verdera¹, coronada pel castell de Sant Salvador (670 m alt).

Coincideix amb la capçalera de la riera de la Selva, que neix d'entre les roques esbardellades de dessota el pla d'Està, i va creixent gràcies a l'aportació dels recs que baixen de les muntanyes del Dijous, el Mirall, el coll de Sant Genís i la ja esmentada de Verdera que, en forma de circ, l'envolten. La riera desguassa a la badia del Port de la Selva i porta aigua només en temps de pluges, després, com tot rierol mediterrani, minva lentament el seu cabal, fins que arriben noves pluges.

El relleu hi és abrupte i pedregós, només apareixen plans d'una certa amplitud al llarg de la riera, en les valls de Sant Romà i de la Selva. La mateixa vila de la Selva de Mar es troba enclotada en la vall del seu nom, aprofitant el petit replà de

¹ També coneguda pel nom de la serra de Rodes o de Roda o de Sant Pere de Roda i de Sant Salvador, pels locals.

la terrassa que es forma al dibuixar la riera un meandre, després de la font dels Lledoners, per la seva riba dreta.

Les muntanyes pissarrenques de la Selva de Mar durant segles han estat cobertes totalment per suredes, avui ocupen poques extensions, car llur domini ha quedat minvat per la mà de l'home, que destruí el bosc, sobretot en el segle XVIII, per a plantar-hi vinyes i oliveres, malmeses les primeres, l'any 1879, amb la plaga de la fil.loxera i les segones, l'any 1956, amb les gelades del mes de febrer; llavors grans extensions han estat substituïdes per les brolles arbrades, on entremig d'un estrat esclarissat de suros, alzines, pins i castanyers, en els llocs més humits, hi creixen mates de garrics, brucs, argelagues, espígols, figueres de moro i estepes, en els llocs més degradats i castigats pels malaurats incendis, sovint presents en els estius d'aquestes contrades. Però, globalment el predomini és dels matollars.

El marc natural de la Selva de Mar en el seu conjunt resulta ser aspre, feréstec i deshumanitzat; però, òbviament, la combinació de la muntanya alta i la proximitat del mar, la solitud i l'amplitud d'espai són uns dels atractius més preuats pel turisme residencial de la Selva de Mar.

3.1.2. EL MARC HUMA DES DELS SEUS ORIGENS

Per les restes trobades de ceràmica i objectes d'ús divers, pertanyents a l'edat del bronze i la del ferro, en coves de la zona, sembla que el municipi de la Selva de Mar estava ja habitat al començament de l'edat dels metalls, a més ho demostren la gran quantitat de dòlmens megalítics que s'hi conserven, com la Taula dels Lladres.

S'especula que, en relació a l'arribada dels primers frares fundadors del monestir de Sant Pere de Rodes, existia algun nucli de població, segurament la Selva de Mar, ja habitat a començaments del segle setè, format a partir de cases disseminades (Quintana, 1983).

La primera notícia escrita la trobem a la "Marca Hispànica" que transcriu una acta de donació de l'antiga església romànica de Sant Esteve, avui torre-capella de Sant Sebastià, feta pel comte Gaufred al monestir de Sant Pere de Rodes, l'any 974.

La població aniria creixent fins a formar un nucli compacte, pels volts del segle XIV, en el lloc on actualment es localitza la vila, per considerar-lo més amagat respecte del mar². Però, tot hi haver trobat l'amagatall, i en previsió de possibles atacs de la pirateria morisca, per a defensar-se, els veïns de la Selva varen demanar permís a l'abat de Sant Pere de Rodes per a fortificar la capella de Sant Sebastià, l'any 1397 (Quintana, 1983, p. 293); allora es varen construir les quatre torres de defensa, localitzades estratègicament en la vila, i que encara avui es conserven.

Així, doncs, desaparegut el risc d'incursions estranyes, la vila es pogué anar estenent al llarg de la riera, per la seva riba dreta, aprofitant la raconada del meandre, després de la

² Cal tenir en compte que, davant del perill que representava viure prop del mar, el litoral de l'antic municipi de la Selva de Mar no es va començar a poblar fins els segles XVII i, sobretot, XVIII; en un principi es va crear un barri portuari-mariner, que responent a la funció exercida va rebre el nom del Port de la Selva, inicialment habitat tan sols de dia pels pescadors, però, que, ràpidament, va acabar adquirint més importància que la mateixa vila de la Selva de Mar. El Port de la Selva va formar part del municipi de la Selva de Mar fins l'any 1787, del que finalment aconseguí emancipar-se'n. Així és com expliquem la formació del poblament duplicat, que sovint trobem en diferents punts de la costa septentrional catalana, i que queda reflectit en la toponímia (Selva de Mar/Port de la Selva). A més locals i forans del Port de la Selva, conscients de la pèrdua del caràcter mariner del municipi de la Selva de Mar, convertit en un altre de segona línia de costa, i de la dependència del Port de la Selva pel que fa a les comunicacions, a la Selva de Mar la coneixen també pel nom de la Selva de Dalt, reforçant el seu paper de poble doble.

font dels Lledoners³. El desenvolupament urbanístic que es realitza és de tipus medieval, l'adaptació a la topografia del terreny i l'estalvi d'espai públic són els elements bàsics d'ordenació morfològica; doncs, els carrers hi són estrets i alguns d'ells força tortuosos, els principals tenen un traçat paral·lel a la riera i a les corbes de nivell i els secundaris, perpendiculars a la riera i que gairebé només permeten el pas de vianants, segueixen la pendent de la muntanya; les places són aixamplaments dels mateixos carrers.

La tipologia de les cases que es construeixen a la vila és força senzilla, solen presentar una parcel·la i una planta de tipus gòtica, és a dir, rectangular (façana estreta i gran fondària); són cases entremitgeres, construïdes a línia de façana, amb pati o jardí en la part posterior sobretot les dels carrers de Baix, de Dalt i de la Font, malgrat que el pati és un element que sovint també apareix en les altres; generalment, són de planta baixa i un pis, la planta baixa era destinada a celler, a guardar-hi el carro, l'animal de treball... i el pis a l'habitatge familiar.

Dins d'aquest marc i fins a finals del segle XVIII els selvatans es dedicaven, sobretot, al treball de la terra (cereals, vinya i oliveres) i també, en menor mesura, a la ramaderia i a la pesca. De la prosperitat econòmica d'aquesta època en són prova la construcció de l'església parroquial, localitzada a la plaça del Camp de l'Obra, essent l'obra més costosa de la vila, es tracta d'un magnífic edifici, que possiblement es començà a bastir a finals del segle XVI, amb un altar major, d'estil barroc, que era considerat com un dels més valuosos en el seu gènere, abans de la seva destrucció durant la guerra civil (Quintana, 1983, pàgs. 313 i 314). Alhora es construeixen edificis per a l'ús exclusiu agrícola, com són

³ La riba esquerra de la riera està vorejada per un marge i la pendent de la muntanya no deixant, amb prou feines, espai per a l'assentament, només que al sector de la Coma i de la font Mollor, desenvolupat a redós de la capella de Sant Sebastià, lloc on s'especula que s'edificà el primer nucli de la Selva de Mar, aleshores conegut pel nom de la Vall de Subiradells i més endavant pel de la Vall de Sant Esteve de Mata.

molins fariners i trulls d'oli, sobretot.

Però, a partir de finals del segle XVIII, amb la segregació del Port de la Selva, l'ingrés dels productes marítims fou nul i la Selva de Mar es girà d'esquena al mar; com tot municipi de l'interior, l'agricultura restà, doncs, com a ocupació principal dels selvatans.

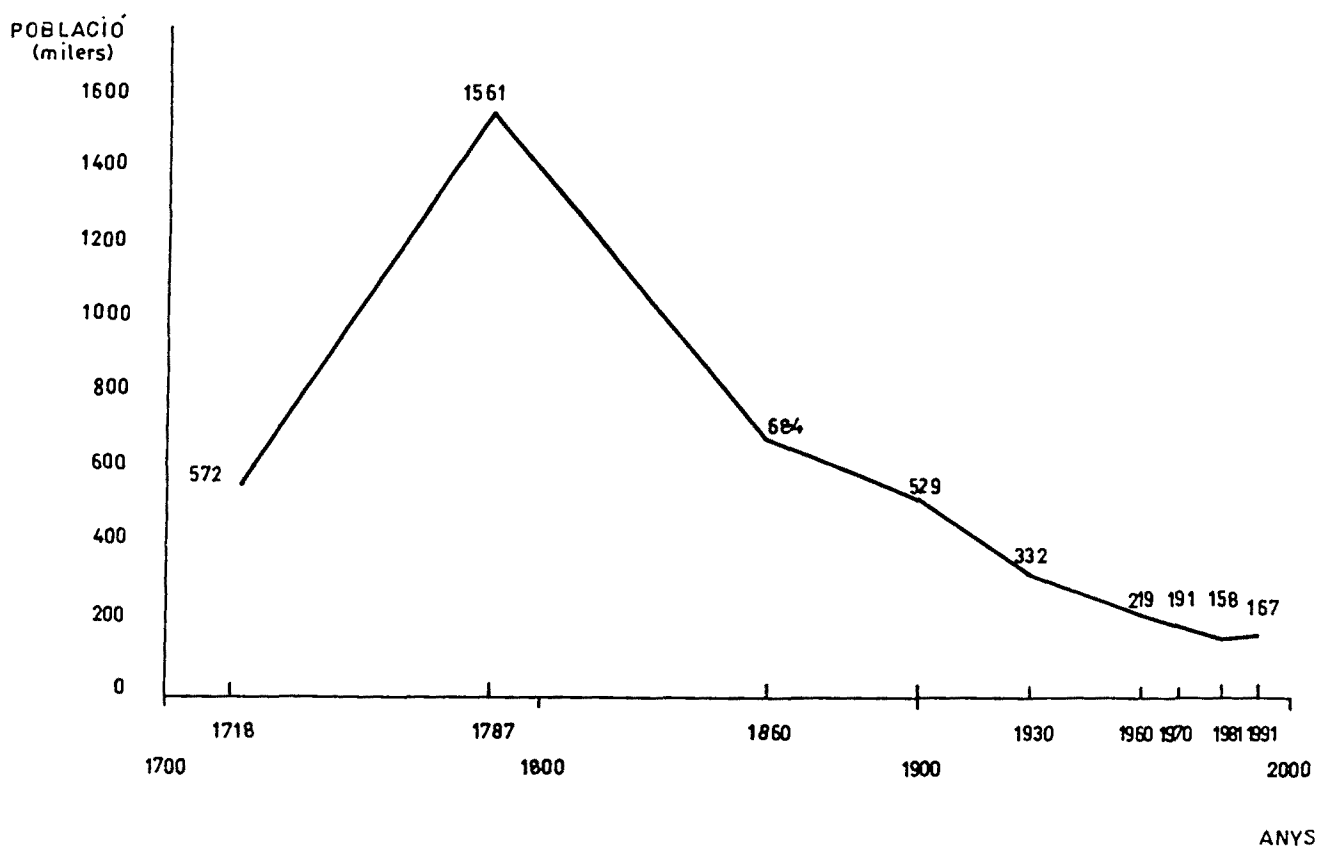
El gràfic 38 mostra el creixement poblacional de la Selva de Mar des del segle XVIII fins a l'actualitat, evolució a la qual es fa referència en els paràgrafs següents:

Malgrat la pèrdua de població i de recursos econòmics, per l'emancipació del Port de la Selva, el segle XIX és una època pròspera per a la Selva de Mar, especialment fins al darrer quart, en què la fil.loxera a les vinyes i altres plagues als olivars signifiquen un gran contratemps. Aquesta puixança té el seu paral·lel en l'augment demogràfic, que assoleix el seu valor més elevat cap als voltants de l'any 1860 amb 684 habitants. La segona meitat del segle passat representa, doncs, el punt culminant de l'esforç demogràfic, mantingut per un elevat coeficient de natalitat i impulsat per la prosperitat econòmica, deguda totalment a la vinya i a l'olivera, que s'estenien cada vegada més, enfilant-se, a través dels bancals, fins gairebé el mateix cim de la serra de Verdera.

La primera sotragada a aquest progrés té lloc, a finals de segle, produïda primer, l'any 1879, per la fil.loxera, que causà grans estralls a la vinya, i més tard per la desvaloració de l'olivera; així és com molta terra es deixa de conrear, sobretot la més llunyana, seca i pedregosa. Com a conseqüència, la Selva de Mar sofreix una pèrdua considerable de la població per l'emigració a França (Catalunya Nord, sobretot) o a les ciutats, Barcelona, en primer lloc.

Tot i que en part la vinya és refeta amb noves plantacions i que la Selva de Mar passà una tongada de bones anyades, que

GRÀFIC 38 :EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ A LA SELVA DE MAR



FONT : Elaboració pròpia a partir de les dades extretes de la Gran Enciclopèdia Catalana i Padró d'Habitants (RM, Fraguell, 1992)

reviscolà la contrada, en cent anys, del 1860 al 1960, el municipi ha perdut el 68% (0,7% anual) dels seus habitants, o el que és el mateix ha quedat reduït a més d'una tercera part de llur població.

De la guerra civil no se'n denoten unes repercussions especials. I des de la postguerra la situació demogràfica ofereix poques variacions quantitatives en relació a aquesta tendència regressiva.

El fenomen del despoblament de la Selva de Mar cal entendre'l dins d'un marc espacial més ampli; doncs, l'agricultura en els terraprimers alt-empordanesos, principal activitat econòmica i pràcticament l'única, ha descendit a un nivell tan baix que difícilment pot recuperar-se'n.

A partir dels anys 60, un nou element dóna impuls a la malmesa vida econòmica de la Selva de Mar: el turisme residencial. Si bé, al tractar-se d'un municipi de segona línia de mar, no es pot parlar d'impacte, ja que la transformació que ha sofert, al seguir un ritme lent d'implantació, ha estat assimilable.

La crisi de l'agricultura a la Selva de Mar crea nous recursos que impulsen el turisme residencial: cases buides, barates i altament valorades pels foranis per llur arquitectura popular; preus del sòl sensiblement més baixos que als municipis de la costa, que el Port de la Selva, per exemple; planejament inexistent o molt flexible i voluntat del municipi perquè es produeixi la transformació. A més si hi afegim aquells que li són propis, per la seva localització: proximitat del mar, tranquil·litat, poca degradació paisatgística..., entenem quines són les claus explicatives de dit canvi.

Malgrat tot, el reflex de millora econòmica en la dinàmica de creixement demogràfica és gairebé nul. De l'any 1960 al 1991 la pèrdua de població ha estat de l'ordre del 23,7% (0,7% anual);

encara que, en els últims deu anys es detecta una certa recuperació, essent la primera vegada, des de l'any 1860, que la Selva de Mar té un creixement demogràfic positiu (de l'ordre del 0,6% anual), assolint, tot i així, el baix número de 167 habitants.

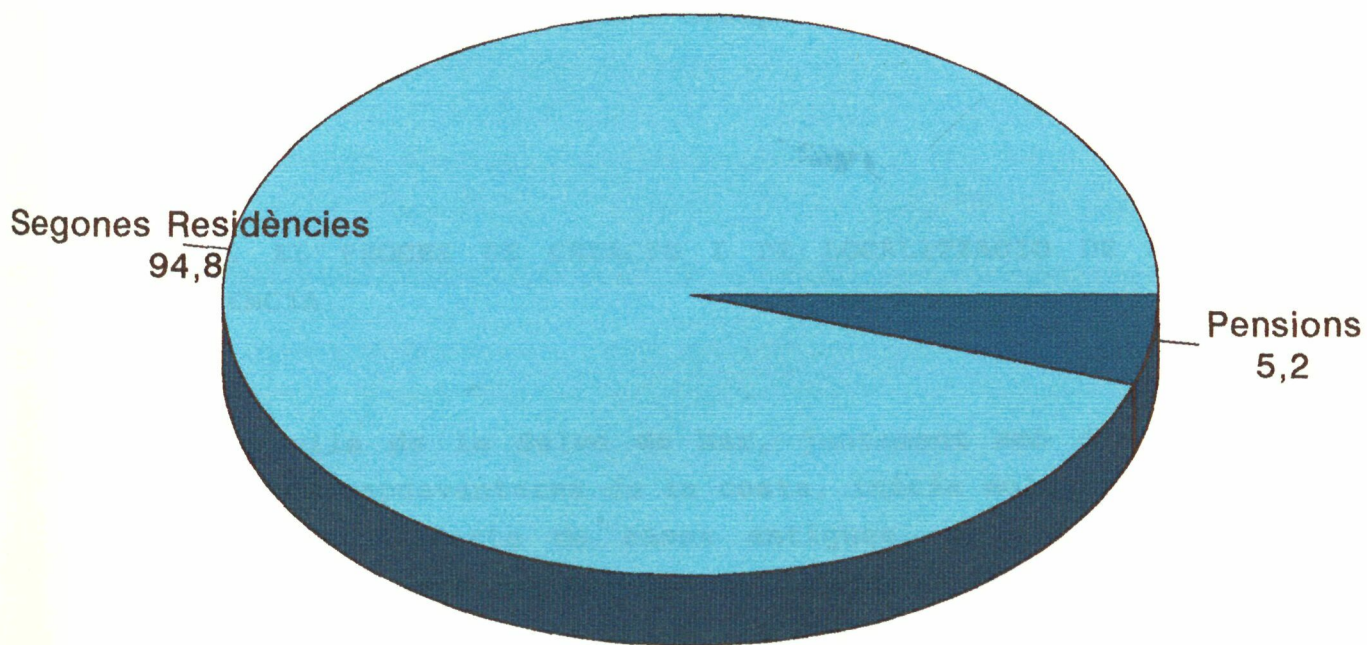
Obviament, la segona residència de la Selva de Mar genera pocs llocs de treball. Però, els dos quilòmetres que separen la Selva de Mar del Port de la Selva fan que el primer municipi actuï com una reserva de mà d'obra de la construcció, dels serveis turístics i també de la pesca, és a dir, com un barri dormitori del segon, i creen certes expectatives de represa demogràfica, o si més no d'estancament, pel que sembla deduir-se que la davallada econòmica i demogràfica és ja una història passada.

El retorn a la mar ha estat el fre a la decadència de la Selva de Mar, que en un temps llunyà, quan també vivia de la mar, fou un municipi pròsper.

3.1.3. DISTRIBUCIO DE LES PLACES D'ALLOTJAMENT TURISTIC

El gràfic 39 il.lustra la importància relativa de cada segment turístic en l'oferta de places d'allotjament a la Selva de Mar. Com és propi dels municipis de segona línia de mar i de l'interior de les comarques gironines i de la resta de Catalunya, es detecta un predomini gairebé exclusiu de l'oferta turística residencial (i pels resultats obtinguts en l'anàlisi de la demanda, es tracta només de segones residències), l'escassa incidència de l'oferta hotelera i l'absència de càmpings.

GRAFIC 39. PLACES D'ALLOTJAMENT TURISTIC A LA SELVA DE MAR 1991 (%).



3.2. LA IMPLANTACIO ESPACIAL DE L'OFERTA RESIDENCIAL TURISTICA

En l'anàlisi de la segona residència a la Selva de Mar, referida a la implantació espacial de l'oferta residencial turística, s'estudien de la manera més àmplia possible tots aquells aspectes relacionats amb l'evolució històrica de la construcció de la segona residència, la tipologia arquitectònica emprada en cada etapa i la localització respecte al nucli preexistent. El buidament de diferents fonts d'informació (cadastre d'urbana i quadern de l'agent censal), l'observació i el coneixement directe des de fa molts anys del municipi han permès acumular un volum important de dades, que han servit com a documentació de base per a la redacció del text i per a l'elaboració dels mapes que l'acompanyen, com a informació visual complementària.

3.2.1. EL PROCES DE CREACIO I DE LOCALITZACIO DE LA SEGONA RESIDENCIA

La vila de la Selva de Mar, juntament amb d'altres viles capdavanteres de la costa, inicia molt aviat el procés d'oferta de cases antigues, a punt de ser reconvertides en segones residències. Després de la guerra civil, quasi totes les cases abandonades de la Selva de Mar, heredades o comprades, gradualment i per iniciativa particular són adaptades com a segones residències, existint una total imbricació entre habitatges principals i habitatges secundaris. No és fins els anys vuitanta i noranta que no s'introdueixen noves tipologies (apartaments i cases adossades) tant a dins del nucli preexistent, com als extrems i fora d'aquest, a l'estil de les grans àrees urbanes, a partir de promocions finançades per capitals foranis;

des d'aquest moment la Selva de Mar ha iniciat el camí cap a la degradació de llur paisatge urbà, perdent bona part de l'atractiu, pel que fa a la imatge tradicional, que amb altre temps havia captivat als primers segons residents.

Totes aquestes deduccions, referents a l'oferta de la segona residència, s'han derivat de l'anàlisi de les diferents dades recollides del cadastre d'urbana, del quadern de l'agent censal i del treball de camp, que seguidament ampliarem:

Totes les referències, que es facin al llarg d'aquest text, respecte a la localització de la segona residència de la Selva de Mar, en relació als altres habitatges i al conjunt de la vila, es palesen clarament en el mapa 31.

La Selva de Mar, juntament amb d'altres localitats veïnes de la costa (Cadaqués i Port de la Selva), és una de les viles pioneres de les comarques gironines en la creació del turisme residencial. Ja abans de la guerra civil fou descoberta per personatges famosos del món de les arts i de les lletres, com l'escriptor Tomàs Garcés que en el paisatge de la Selva de Mar hi trobava font d'inspiració dels seus poemes. La virginitat del poble, llur caràcter tradicional i la proximitat al mar constitueixen els principals elements de captivació dels primers segons residents. Tanmateix, la propietat de la terra atraié a famílies terratinents, com els Almeda i els Vives, propietaris de vinyes i olivars, a passar l'estiu en llurs casals de la Selva de Mar.

Les primeres segones residències, sempre barrejades entremig de l'habitatge principal, són cases velles ampliades i rehabilitades, que simbolitzen externament el poder de la família que les habita, solen estar dotades d'elements arquitectònics de tipus monumental (torres de guaita i grans portalades) i populars (voltes, finestres de pedra picada...). Númericament són poc