



الزامات و امکانات باز آفرینی در بافت‌های میانی شهرها

دکتر پویا علاءالدینی^۱

قدیمی و فرهنگی را به شدت افزایش داده است. در نتیجه نوسازی بافت‌های میانی مورد توجه سرمایه‌گذاران و مدیریت شهری نیز قرار گرفته است. در واقع طی سال‌های گذشته در بسیاری از شهرهای آمریکا، وضعی به وجود آمده که بر اساس آن می‌توان از نوسازی بافت‌های میانی شهری، منافع قابل توجهی حاصل کرد. هم سرمایه‌گذاران کوچک و بزرگ با مشارکت در بازآفرینی این محلات سود حاصل می‌کنند و هم مدیریت شهری به هدف خود در بهبود محلات می‌رسد که متعاقباً افزایش دریافت عوارض شهری را نیز به همراه دارد. از این رو، هرچند فرآیند یادشده در آغاز در برخی محلات خودانگیخته بوده است، در حال حاضر در اکثر جاها با برنامه‌ریزی (از جمله برای بهبود زیرساخت‌ها و خدمات) و ایجاد ساختارهای انگیزه (برای سرمایه‌گذاری) شکل می‌گیرد.

خروج قشرهای کم درآمد از بخش‌های مرکزی شهر فقط صورت مساله فقر شهری را پاک می‌کند و بدتر از آن ممکن است موجب نزول کیفیت مسکن یا بی‌خانمان شدن آنان گردد.

انواع گوناگون برنامه‌ریزی و ایجاد ساختارهای انگیزه برای بازآفرینی بافت‌های میانی را می‌توان نه تنها در بسیاری از شهرهای آمریکای شمالی بلکه در لندن و برلین و برخی شهرهای پیشروی دیگر کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه جهان (که البته دارای سابقه تاریخی متفاوتی هستند) نیز مشاهده کرد.

اما شکل دادن به فرآیند بازآفرینی بخش‌های میانی شهرها به صورت یادشده بدون اشکال نیست. اولاً در اغلب موارد بازآفرینی محلات میانی شهر موجب خروج ساکنان فقیر (به ویژه به واسطه افزایش قیمت مستغلات) و جایگزینی آنان با گروه‌های مرفه‌تر می‌شود. هرچند این جایگزینی

لفظ «بافت‌های میانی شهری» در کشورهای مختلف معانی متفاوتی را به ذهن متبادر می‌سازد. در اغلب کشورهای اروپا بخش‌های میانی شهرها، ساکنانی اکثراً مرفه دارند و حتی بعضی از محلات‌شان مرفه‌ترین محلات شهری محسوب می‌شوند. در مقابل، در ایالات متحده آمریکا منظور از بافت‌های میانی شهری^۲ در بیشتر مواقع بخش‌هایی از شهر است که بر اساس ویژگی‌های شهرنشینی در آن کشور پس از جنگ جهانی دوم، از جمله مهاجرت طبقات متوسط و مرفه به حومه شهرها و پراکنده شدن بافت شهری، به مامن گروه‌های کم درآمد شهری (اکثراً اقلیت‌های قومی و نژادی) تبدیل و دچار مشکلات اقتصادی و اجتماعی شده‌اند. این محلات، که در هسته اصلی شهرها قرار گرفته‌اند، اغلب در اواخر قرن نوزدهم و اوایل قرن بیستم ساکنانی مرفه داشته‌اند. این ساکنان اکثراً در بناهایی با کیفیت خوب و معماری زیبا و بافت‌های نسبتاً همگون زندگی می‌کرده‌اند که به ساکنان فقیر بعدی انتقال یافته و تا به امروز باقی مانده‌اند. این سرمایه (ساختمان‌های نسبتاً خوب در وسط شهر) از یک سو و تغییرات اقتصادی - اجتماعی در شهرها در کنار گسترش رویکردهای نوین فرهنگی - شهرسازی (از جمله توجه به حیات شهری و جلوگیری از پراکندگی شهری) از سوی دیگر، موجب اقبال مجدد این محلات طی چند دهه اخیر شده است.

در برخی از این محلات فرایند بازآفرینی به شکلی خودانگیخته آغاز شده است؛ مثلاً به سبب قیمت نازل ساختمان‌های زیبا برخی گروه‌های اجتماعی جدید مانند هنرمندان آوانگارد که نیاز به فضاهای بزرگ و ارزان داشته‌اند به این محلات جلب شده‌اند و به جهت حضور آنان کسب‌وکارهایی از قبیل رستوران‌ها و قهوه‌خانه‌های جذاب نیز شکل گرفته‌اند. همچنین خدماتی شدن اقتصاد شهرها در آمریکا توأم با ظهور قشرهای جوان، تحصیل کرده، علاقه‌مند به فرهنگ و دارای درآمد مکفی، تقاضا برای زندگی در میانه شهر و بهره‌مندی از جذابیت‌های محلات

۱- دانشیار گروه برنامه‌ریزی اجتماعی دانشگاه تهران