

## استعمالات الارض في المدينة

الفصل السادس من كتاب

جغرافية الحضر : منظور عالمي

ترجمة بتصرف

أ.د. مضر خليل عمر

### المقدمة

على الرغم من أن معظم البلدات والمدن احتلت المواقع نفسها لقرون عديدة ، فإن المباني والبنية التحتية المادية التي تشكل البيئة المبنية ليست ثابتة وذلك لأنها تتأثر باستمرار بقوى التغيير الديناميكية من اهتمامات العامة والخاصة . يحدث التعديل في البيئة الحضرية على مستويات مختلفة بدءاً من قرارات الانتقال السكني للأسر الفردية الى المشاريع المختلفة على نطاق واسع بما في ذلك برامج بناء الطرق العامة وخطط بناء المساكن الخاصة و العامة . بالإضافة إلى ذلك ، وبدرجات متفاوتة في مختلف البلدان ، تتأثر قوى السوق (محفزة أو مقيدة) بالتخطيط الوطني والمحلي . وقد ظهر تأثير العمليات الاجتماعية مكانياً بشكل أوضح في هيكل استخدام أراضي المدينة . في هذا الفصل ندرس النماذج والنظريات الرئيسية لاستخدامات الأراضي الحضرية . ولتسهيل عملية التحليل ، يتم ترتيبها في أربعة أنواع واسعة بناءً على مبادئ :

١ . التشكل ؛

٢ . الإيكولوجيا (البيئة) البشرية ؛

٣ . الاقتصاد السياسي ؛

٤ . ما بعد الحداثة .

### التضخم الحضري

دراسة التشكل الحضري أو تحليل خطة المدينة لها تاريخ طويل في جغرافية الحضر ، ذروته في الستينيات ، ثم تم تهميش هذا النهج ، على الرغم من حقيقة أنه سعى في صيغته الأخيرة الانتقال من الوصف و تصنيف الأشكال الحضرية الى تحليل القوى المسببة الكامنة وراء التغييرات في نمط الأراضي الحضرية . ينبع الكثير من الأبحاث الحالية في التقليد المورفولوجي من العمل الأساسي لكونزن (١٩٦٠) ، الذي قسم المشهد الحضري إلى ثلاثة عناصر رئيسية : خطة المدينة ، أشكال البناء واستخدام الأراضي ، وأظهر كيف يتفاعل كل واحد منها وبمعدلات مختلفة مع قوى التغيير ، فوجد أن :

١ . استخدام الأراضي هو الأكثر عرضة للتغيير .

٢ . تمثل المباني استثمارات رأسمالية وقابلة للتكيف مع الاستخدامات البديلة من دون استبدال مادي ، فيحدث التغيير بمعدل أبطأ من استخدام الأراضي .

٣ . مخطط المدينة أو تخطيط الشارع هو الأكثر مقاومة للتغيير .

قدم كونزن أيضاً مفاهيم الحزام الهامشي ودورة البورغ<sup>(١)</sup> للمساعدة في تحليل التغيير الحضري . يعكس وجود حزام هامشي وخط تثبيت مرتبط بحقيقة كون النمو الحضري دوري

<sup>(١)</sup> Burgage هو مصطلح أرض من العصور الوسطى يستخدم في بريطانيا وأيرلندا ، وقد تم تأسيسه بحلول القرن الثالث عشر . كان البرغوث عقاراً مستأجرًا للبلدة ("البلدة" أو "البرغ") (لإستخدام المصطلحات الحديثة) ، يملكه ملك أو لورد . عادة ما تكون الملكية ("برجر هاوس") ، وبشكل مميز ، عبارة عن منزل على قطعة أرض طويلة وضيقة ، مع واجهة شارع ضيقة . عادة ما تكون مدفوعات الإيجار ("الحيازة") في شكل أموال ، ولكن كل ترتيب من "حيازة البرغر" كان فريداً ويمكن أن يشمل الخدمات . مع نمو السكان ، يمكن تقسيم "قطع البرغر" إلى وحدات إضافية أصغر . (لم يكن الاندماج شائعاً حتى النصف الثاني من القرن التاسع عشر . عادة ما كانت حيازة البرغ تعتمد على المال ، على عكس الحيازة الريفية التي كانت تعتمد على الخدمات عادة . في العصر السكسوني كان الإيجار يسمى الأرض القابلة للتجول أو المساومة . (ويكيبيديا))

وليس مستمرا ، يمر بفترات تمديد بالتناوب من الخارج مع فترات توقف (مميزة بخط تثبيت) بسبب التراجع في دورة البناء . ويمكن تحديد سلسلة من الأحزمة الهامشية حول معظم المدن ، ترتبط بمراحل نشاط النمو . تشير دورة البورغ الى الطريقة التي يتطور بها استخدام الأراضي على قطعة أرض واحدة بمرور الوقت .

تم تطوير هذه المفاهيم بواسطة (White-hand 1991) إلى نهج يسعى لتحديد سلوك صناعة القرار الكامنة وراء التغيير في استخدام الأراضي . وهذا مبني على فرضية مفادها أن مخطط المدينة في أي وقت هو نتيجة للتصورات ، ومبادئ وسياسات الأفراد (مثل ملاك الأراضي) أو الوكالات (مثل التخطيط المحلي الإدارات) التي تمارسها السلطة المعنية . ويوضح الامتداد الغربي لمدينة غلاسكو في القرن الثامن عشر القوة الاقتصادية لملاك الأراضي و تأثير نمط حيازة قطعة الأرض للسطو على الشكل الحضري . وأكثر دليل حديث على تأثير ملاك الأراضي والمطورين والمخططين على المناطق الحضرية جاء من خلال دراسة وايتهاوند (1992) للتدفق السكني في أميرشام في بيركشاير ، حيث استكشف عمليات صنع القرار الكامنة وراء التغيير الحضري ، ركز على المفاوضات بين المطورين وسلطة التخطيط المحلية . درس مودون (1992) التشكل السكني المتطور لشمالي المدينة الأمريكية . وهذه المحاولات لاستكشاف خلفيات ودوافع وأفعال الوكلاء الرئيسيون في إنشاء مظاهر المدينة على المستوى المحلي تعد تقدما رائداً على التصنيفات الوصفية السابقة لخطط المدن . ومع ذلك ، فإن صعوبة إجراء مثل هذه التقصيات التفصيلية يزداد عندما ينظر المرء الى ماضي المناطق الحضرية .

### نماذج بيئية للمدينة

وفقاً للمنظور الذي طورته مدرسة شيكاغو البيئية ، والعمليات الهامة الكامنة وراء التكوين المكاني للنمو الحضري ، كانت المدينة الصناعية الأمريكية مماثلة لتلك العمليات الموجودة في الطبيعة . فالمنافسة بين استخدامات الأراضي على الفضاء أدى إلى غزو أكثر المناطق المرغوبة للمدينة و في نهاية المطاف تعاقب استخدامات الأراضي القائمة من خلال نشاط الأكثر هيمنة (كما هو الحال في توسيع منطقة الأعمال المركزية (CBD) إلى المنطقة الانتقالية المحيطة) ((زحف المنطقة التجارية على حساب ما يجاورها)).

في ظل ظروف السوق الحرة ، تشغل أجزاء وظيفية معينة من المدينة التي يمكن أن تزيد من استخدام الموقع إلى أقصى حد ، وفي الوقت المناسب تتطور المناطق العمرانية ، التي تتميز بطابعها الاجتماعي أو العرقي المتجانس (مثل الأحياء الفقيرة أو الحي اليهودي). على أساس هذا الاتجاه للعمليات البيئية لفرز الأسر المماثلة ، اشتق Burgess (1925) نموذج العام المتحد المركز من التفاضل السكني . من المهم أن ندرك أن نموذج منطقة المركز تم اقتراحه كنوع مثالي ، وليس على أنه تمثيل للواقع . بناء على دراسة مدينة واحدة (شيكاغو) في وقت واحد ، قدم وصفا للتنمية الحضرية كما لو أن ذلك يحدث بتأثير عامل واحد فقط (التوسع الشعاعي من وسط المدينة) كأنه وهو الذي يحدد نمط نمو المدينة . كان بورغيس قادراً على الإشارة إلى العديد من الأمثلة على الغزو والتتابع الكامنة وراء نمط الإشغال المتغير لمناطق مختلفة في شيكاغو في وقت مبكر من القرن العشرين حيث اتبعت موجات متتالية من المهاجرين الطريقة نفسها من البداية ، بدء بالأحياء السكنية في المنطقة الانتقالية ثم إلى الأحياء السكنية الأكثر صحية في المدينة نفسها .

في النموذج ، يتضح ذلك من خلال كيفية قيام بعض مجموعات من المهاجرين الأوائل (مثل الألمان) الإقامة المتفوقة في المنطقة الثالثة ، لتحل محل الجيل الثاني من العائلات الأمريكية التي انتقلت لتوطين المنطقة السكنية الخارجية ، المنطقة الرابعة . لم يكن بورغيس

على علم بالعديد من العوامل الأخرى التي تؤثر على نمو المدينة . (على سبيل المثال ، افتراض وجود علاقة بين الحالة السكنية والارتفاع فيها "مدن التل" .) . على الرغم من أن بيرجس أكد أن نمودجه ينطبق على المدن الأمريكية في عصره ، ولكنه لم يكن يتوقع أن تكون أي مدينة مثالاً للنظرية .

كانت المحاولات اللاحقة لتطبيق النموذج أقل نجاحًا في الغالب ، جزئيًا لأنهم فشلوا في التعرف على افتراضات الحد الأدنى من السكان . على سبيل المثال ، يعتمد النموذج على مفهوم مدينة ذات عدد كبير من السكان يخضع لتوسع سريع ، مع افتراض أن الكثير من الزيادة السكانية ترجع إلى وصول مهاجرين متنوعي الاعراق من الخارج . تم استيفاء كلا الافتراضين في شيكاغو ، التي تضاعف عدد سكانها من ١٨٦٠ إلى ١٩١٠ حوالي ٢٠ ضعفًا . نموذج برجس تمت صياغته أيضًا على أساس مجموعة معينة من الظروف الاقتصادية والسياسية . على وجه الخصوص ، يفترض النموذج الملكية الخاصة للممتلكات و عدم وجود أي قيود على تخطيط المدينة وعلى استخدام الملكية الخاصة . تحت هذه الظروف ، كان أصحاب العقارات أحرارًا في تطوير أراضيهم كما يحلو لهم . كذلك يعني أن الأغنياء فقط هم الذين يستطيعون العيش في مواقع أفضل بعيدًا عن الأحياء الفقيرة . وقد استوفت شيكاغو هذه الشروط في العشرينيات من القرن الماضي . لكن في الغالب المجتمعات الغربية اليوم ، تتدخل الحكومة في سوق الإسكان والممتلكات (ينظر الفصل ٨).

ونتيجة لذلك ، كان إسكان الأحياء الفقيرة في منطقة النموذج التي تمر بمرحلة انتقالية قد استبدل ، في كثير من الحالات ، بمخططات إعادة التطوير العامة . علاوة على ذلك ، حول كل تخصص في المدينة البريطانية هناك عقارات كبيرة من مساكن المجلس التي تقدمها الحكومة للأشخاص الذين لن يتمكنوا من التنافس على مثل هذه المواقع في السوق المفتوحة المتوخاة بواسطة Burgess . يتم تقليل قابلية تطبيق النموذج بشكل عام من خلال التحسين لبعض الأحياء الفقيرة داخل المدينة ، وبالارتباط بين المكانة الاجتماعية العالية مع مكان الإقامة في العديد من المدن الأوروبية وبالتالي فإن قيمة نموذج منطقة المركز محدودة من الناحية التاريخية والثقافية .

لا يمكن تطبيق النموذج عالميًا ، وحتى داخل الولايات المتحدة الأمريكية فقد أصبح قديمًا . ومع ذلك ، في حين أن القوة التفسيرية للنموذج محدودة في عالم اليوم ، فإن البعض من المناطق المكونة لاستخدام الأراضي لا يزال من الممكن التعرف عليها ، ولا تزال مفيدة كأداة تعليمية لاختبار مدن العالم الحقيقي . برز أول نقد بناء لنموذج بيرجيس من تحليل الهيكل السكني الداخلي لـ ١٤٢ مدينة أمريكية بواسطة Hoyt (1939) من خلال رسم خرائط متوسط قيمة الإيجار السكني لكل كتلة في كل مدينة . (يقسم داخل المدن الأمريكية إلى شبكة مربعات تمثل كتلا أو وحدات احصائية) . خلص هويت إلى أن الترتيب المكاني العام تميز بشكل أفضل بالقطاعات من مناطق متحدة المركز . يبدأ النموذج الناتج لاستخدام الأراضي الحضرية بافتراض أن المزيج من استخدامات الأراضي تتطور حول مركز المدينة ، فكلما توسعت المدينة ، يتطور كل منها بامتداد نحو الخارج في شكل قطاع . وبهذه الطريقة تتبع الأحياء ذات الدخل المرتفع للأثرياء مسارًا محددًا على طول خطوط الاتصال ، على أرض مرتفعة خالية من خطر الفيضانات ، نحو بلد مفتوح ، أو على طول جبهات بحيرة أو نهر لا تستخدمها الصناعة . على العكس من ذلك ، مجموعات ذوي الدخل المنخفض يكون خيار الإسكان لهم محدودًا ، تقطن في مساكن الأثرياء البالية ، والتي تحولت إلى شقق ، أو تحتل مناطق أقل جاذبية . يخضع نمو القطاعات والتغير بمرور الوقت وفقًا للنموذج ، حيث يحدث التغيير فقط داخل القطاعات . قد لا يكون القطاع بأكمله متشابهًا جغرافيًا أو اجتماعيًا في أي وقت ، على سبيل المثال ، مساكن ذات نوعية أفضل تتحرك نحو المحيط ، وترك المساكن المتحللة بالقرب من المركز . تباين كبير بين نماذج برجيس و هويت هو أنه في حين يتم تحفيز التغيير السكني على جانب الطلب في نموذج برجس ، مع تنافس المهاجرين على السكن داخل المدينة ، يؤكد

هويت على جانب اليات العرض السكني ، مع بناء مساكن جديدة للطبقات الوسطى في مناطق المحيط الحضري (والتصفيه اللاحقة للمساكن التي تم إخلاؤها) كونها حافزاً لتغيير المكان الاجتماعي . لا يحل نموذج Hoyt محل مخطط منطقة المركز ولكنه يمتد من خلال إضافة مفهوم الاتجاه إلى مفهوم المسافة من وسط المدينة . الضعف الأساسي للنظرية هو أنها تتجاهل إلى حد كبير استخدامات الأراضي غير السكنية ، وتضع تركيزاً لا داعي له على الخصائص الاقتصادية للمناطق ، وتتجاهل عوامل مهمة أخرى ، مثل العرق والإثنية ، والتي قد تكمن وراء تغيير استخدام الأراضي في المناطق الحضرية .

كانت البساطة المفرطة للحلقة متحدة المركز ونماذج قطاع المدينة التي تناولها هاريس وأولمان (١٩٤٥) ، الذين لاحظوا أن معظم المدن الكبيرة لا تنمو بسياق منطقة الاعمال المركزية الواحدة ولكن يتم تشكيلها من خلال التكامل التدريجي لعدد من نوى منفصلة . موقع ونمو هذه النوى المتعددة يتحدد بعدد من العوامل المسيطرة ، منها :-

- ١ . تتطلب بعض الأنشطة مرافقا متخصصة لتتجمع فيها ، الصناعة ، على سبيل المثال ، التي تتطلب مرافق النقل وغالبا ما تكون قريبة لخطوط سكك الحديدية والطرق الرئيسية أو الموانئ .
- ٢ . تجمع أنشطة مماثلة معا للافادة من الاقتصاديات الخارجية للشركات ، مما يؤدي إلى وجود الدوائر القانونية المتخصصة أو الأحياء المالية .
- ٣ . بعض الأنشطة تتنافر مع بعضها البعض بسبب الآثار الخارجية السلبية ، كما في فصل المساكن عالية الدخل عن الصناعة .

٤ . بعض الأنشطة التي يمكن أن تستفيد من موقع مركزي في أو بالقرب من منطقة الاعمال المركزية ، ولكن لا تستطيع تحمل ارتفاع الإيجارات المطلوبة ، فتجدها في مكان آخر . التخزين أو البيع بالجملة للبقالة هي أمثلة على الأنشطة التي تتطلب هياكلا كبيرة والافادة من موقع مركزي ولكنهم مجبرون على "استبدال مساحة الوصول" .

تكمن قيمة نموذج هاريس وأولمان في الاعتراف الصريح بتعدد طبيعة مناطق النمو الحضري . يضاف الى ذلك فإن استخدامات الأراضي لا يمكن دائما التنبؤ بها لأن القيم الصناعية والثقافية والاجتماعية الاقتصادية ذات آثار مختلفة على المدن المختلفة . في حين أن نمط منطقة بورغيس ، وبدرجة أقل ، فإن نمط هويت القطاعي يشير إلى أنماط حتمية محددة سلفا للموقع . ويرى أولمان أن أنماط استخدام الأراضي تختلف اعتماداً على السياق المحلي . ومن هنا قد يكون نموذج النوى المتعددة أقرب إلى الواقع . في الممارسة العملية ، توجد عناصر من جميع هذه النماذج يمكن التعرف عليها في العديد من المدن الغربية الكبيرة .

أشارت إحدى أشد الانتقادات للنماذج "الكلاسيكية" لاستخدام الأراضي الحضرية تحيزها الاقتصادي وما يترتب على ذلك من إهمال للتأثيرات الثقافية على أنماط استخدام لأراضي الحضرية . في دراسة مبكرة ، أثبت (Firey 1947) أنه لا نموذج الدوائر المترازمة ولا نظرية القطاع كافية لشرح أنماط استخدام الأراضي في بوسطن ، حيث تكون الاعتبارات غير اقتصادية ، تتمحور حول "المشاعر والرمزية" ، تكمن وراء المكان تجاور المنطقة السكنية العصرية من بيكون هيل ومنطقة مأهولة بالسكان المهاجرين ذوي الدخل المنخفض وأحفادهم .

كان عمل Firey مهماً يوضح كيف يمكن للقيم الاجتماعية تجاوز المنافسة الاقتصادية كأساس منظم لعلم الاجتماع المكاني . أوصى Firey باتباع نهج "البيئة الثقافية" بدلاً من المناطق الحضرية في علم البيئة من أجل مراعاة العوامل الثقافية والتاريخية المحددة التي تؤثر على أنماط استخدام الأراضي في المدينة . في هذا توقع للكثير من حجج ما بعد الحداثة .

التنقيحات اللاحقة للنهج البيئي قد وضعت جانبا حيويًا للقياس ولكن احتفظت بمفاهيم مفيدة مثل المناطق الطبيعية ، والتي اعيد صياغتها ب "المناطق الاجتماعية" أو "أنواع الأحياء السكنية" (ينظر الفصل ١٨) . أعمال أخرى في علم البيئة تغيرت حيثما سعت الأنماط في المدن إلى إصلاح النماذج التقليدية لتقديم مفاهيم أكثر صلة بالمجتمع الحضري المعاصر . أربعة من هذه تستحق المزيد من النظر إليها .

## تعديلات النماذج الحضرية

### نموذج مان للمدينة البريطانية

واحدة من قيود النماذج البيئية الكلاسيكية تركيزها على المدن الأمريكية . جمع مان عناصر من نماذج بيرجس وهويت في نموذجه لمدينة بريطانية متوسطة الحجم . كما أدرج النموذج عناصر مناخية ذات صلة بالمملكة المتحدة بافتراض وجود رياح غربية سائدة . أظهر النموذج :

١. أفضل منطقة سكنية (A) تقع على الحافة الغربية للمدينة ، عكس اتجاه الرياح و على الجانب الآخر من المدينة يقع القطاع الصناعي (D).
٢. تقع مناطق الطبقة العاملة و عقرات المجلس البلدي الرئيسية (C) بالقرب من المنطقة الصناعية.
٣. يجد إسكان الطبقة المتوسطة الدنيا (B) جانبي أفضل منطقة سكنية .
٤. يحدد النموذج أيضًا منطقة الاعمال المركزية ، وهي منطقة انتقالية ، ومنطقة منازل صغيرة مدرجة في القطاعين C و D ، والإسكان الأكبر في القطاع B ، والمنازل القديمة الكبيرة في القطاع A ، مضافة على الأطراف مستوطنات النوم على مسافة التنقل اليومي من المدينة .

### نموذج كيرسلي

كان نموذج Kearsley محاولة لتوسيع نموذج Mann للهيكل الحضري بعد حساب الأبعاد المعاصرة للتحضر مثل مستوى مشاركة الحكومة في التنمية الحضرية في بريطانيا ، وإزالة الأحياء الفقيرة ، وسكنى الضواحي ، واللامركزية في الأنشطة الاقتصادية والتطوير وإعادة الاعمار . وقد تلاعب بالعناصر المختلفة للنموذج - مثل امتداد الخصائص الداخلية للمدينة ، التقليل من الإسكان الحكومي المحلي والمركزي ، وتوسيع نطاق الكثافة المنخفضة في الضواحي - ليقدم متغيرًا للنموذج الاساسي في أمريكا الشمالية .

### نموذج فانس للتدفقات الحضرية

من خلال توسيع مبادئ نموذج النوى المتعددة ، اقترح فانس نموذج العوالم الحضرية . العنصر الرئيسي فيه وجود حضرية كبيرة مكتفية ذاتيا حيث ركزت كل منطقة فيها على مركز مدينة مستقل عن مركز المدينة التقليدي . وإن مدى وشخصية وبنية كل "عالم حضري" يتشكل من خمسة معايير:-

١. التضاريس ، وخاصة الحواجز الطبوغرافية والمياه .
٢. الحجم العام للمدينة .
٣. مقدار النشاط الاقتصادي داخل كل مجال .
٤. إمكانية الوصول الداخلي لكل مجال فيما يتعلق بجوهره الاقتصادي المهيمن ؛
٥. إمكانية الوصول بين عوالم الضواحي .

مهم بشكل خاص هنا الروابط المحيطة ((الطرق الحولية رنك رودز)) والوصلات المباشرة بالمطار التي لم تعد تتطلب التفاعل مع المجال المركزي من أجل الوصول إلى العوالم البعيدة الأخرى . على الرغم من تصميمه على أساس العمل في منطقة خليج سان فرانسيسكو ، إلا أن النموذج تم لاحقًا تطبيقه لوصف البنية العامة لاستخدام الأراضي في مدن الولايات المتحدة الأخرى .

### نموذج WHITE لمدينة القرن الحادي والعشرين

منذ نشر النماذج الكلاسيكية الثلاثة للأراضي الحضرية ، استخدمت العديد من القوى الجديدة للتأثير على النمو الحضري . تعكس هذه التغييرات المجتمعية مثل انحسار الاقتصاد الحضري وظهور اقتصاد الخدمات ، هيمنة السيارة ، انخفاض حجم الأسرة ، تطورات الضواحي السكنية ، اللامركزية في الأعمال والصناعة ، وزيادة التدخل من قبل الحكومة في عمليات النمو الحضري . اقترح وايت (١٩٨٧) مراجعة نموذج Burgess الذي يدمج هذه

الاتجاهات من أجل توجيه فهمنا لمدينة القرن الحادي والعشرين . يتألف النموذج من سبعة عناصر، هي :-

١. الأساسية. لا تزال منطقة الاعمال المركزية هي مركز المدينة . وقد تغيرت وظائفها على مر السنين لكنها لا تزال تضم البنوك الكبرى والمؤسسات المالية والمباني الحكومية ومقار الشركات وكذلك المراكز الثقافية الرئيسية في المنطقة ومرافق الترفيه . يحتفظ عدد قليل من المتاجر الكبيرة والمؤسسات الرائدة بمؤسساتهم وسط المدينة ، ولكن معظم تجارة التجزئة انتقلت مع السكان الأثرياء إلى الضواحي ، والعديد من المنافذ المتبقية هي متاجر متخصصة لتقديم الطعام للمسافرين أثناء النهار .

٢. منطقة الركود. بينما توقع بيرجيس توسع المستثمرين من منطقة الاعمال المركزية إلى المنطقة التي تمر بمرحلة انتقالية ، يصور وايت منطقة الاعمال المركزية كمنطقة ركود . فبدلاً من التوسع الخارجي مكانيًا ، تتمدد منطقة الاعمال المركزية عمودياً . فالمنطقة تعاني من نقص الاستثمار جراء آثار إزالة الأحياء الفقيرة ، وبناء الطرق السريعة ، ونقل أنشطة التخزين والنقل إلى مناطق الضواحي . وبالرغم من سعة بعض المدن الصناعية الأمريكية القديمة (مثل كليفلاند أوهايو) إلى إن تحويل المباني إلى استعمال الترفيه والتسوق والسكن قد أدى إلى أن تتخلى المدن الشابة (مثل دالاس ، تكساس) عن المنطقة تمامًا .

٣. جيوب الفقر والأقليات. وتشمل هذه مجموعات شديدة العزلة تعيش على هامش المجتمع ، بما في ذلك المشردين ، المدمنين والأسر المختلة والطبقة الدنيا وأفراد الأقليات المهمشة . يعكس المحيط وضعهم ، الذي يهيمن عليه تدهور الإسكان . تم العثور على هذه المناطق العشوائية في الغالب في المدينة الداخلية ، لكن بعضها يقع أيضاً في الضواحي القديمة .

٤. جيوب النخبة. الأغنياء لديهم أكبر خيار لبيئة الإسكان وهم قادرون على عزل أنفسهم عن مشاكل المدينة . يعيش معظمهم في الأحياء ذات المنازل الباهظة الثمن على مساحات واسعة . وبعض هذه الأحياء لا تزال أيضاً في المناطق الوسطى في المدن الكبرى القديمة .

٥. الطبقة الوسطى المنتشرة. تحتل هذه المناطق أكبر مساحة من المدينة وتتركز مكانياً بين الحافة الخارجية للمدينة والهامش الحضري . تتميز منطقة الضواحي هذه بالتنوع الاجتماعي :

■ في الأقسام الداخلية هي الأحياء القديمة المستقرة التي تمر الآن بمرحلة انتقالية حيث قام المستوطنون الأصليون بتعليم أسرهم والانتقال إلى مساكن أخرى . تجذب بعض هذه الأحياء المجاورة للمدينة الطبقة الوسطى السوداء . على الرغم من أن أعداداً كبيرة من الأمريكيين الأفارقة انتقلوا إلى الضواحي في العقود الأخيرة ولكنها لا تزال معزولة للغاية .

■ أبعد من ذلك هناك مجتمعات الضواحي النموذجية التي تتألف من المتزوجين الذين لديهم أطفالاً صغاراً يعيشون في منازل منفصلة لعائلة واحدة ، مبنية على قطعة ارض واسعة . وكذلك الضواحي التجارية والصناعية التي تعني وجود مجموعات اجتماعية أخرى ، حيث تعيش أسر الطبقة العاملة في المزيد من الأحياء السكنية المتواضعة وكبار السن في شقق ومجتمعات المتقاعدين ، والسكن الفردي في المجمعات السكنية ومقاطعات الأقليات العرقية الخاصة .

٦. المراسي الصناعية ومراقبة القطاع العام . المجمعات الصناعية والجامعات ومراكز البحث والتطوير والمستشفيات ومراكز الأعمال والمكاتب ومقار الشركات الكبيرة وغيرها . وحيث يمكن لأصحاب الملكية ممارسة تأثيراً كبيراً على أنماط استخدام الأراضي والتنمية السكنية .

٧. البؤر والممرات. السمة المميزة للقرن الحادي والعشرين ظهور البؤر المحيطة الموجودة عند التقارب بين الحزام الخارجي والطريق السريع المحوري وتوفير مجموعة من الخدمات لمنافسة منطقة الاعمال المركزية . إن تطورات الممر ، على طول الطريق ١٢٨ بالقرب من بوسطن أو جونسون الطريق السريع في دالاس ، يمكن أن يعمل أيضاً كمحور للنشاط الاقتصادي المكثف .

توفر النماذج الكلاسيكية مع التعديلات الأحدث رؤية قوية للهيكل المتغير للمدينة الغربية . ومع ذلك ، هناك نقص كبير في تحديد العمليات الكامنة وراء أنماط استخدام الأراضي . هذا النقد يكمن وراءه تطور تفسيرات الاقتصاد السياسي للتغيير الحضري .

### منظور سياسي اقتصادي

على الرغم من بعض النجاح في وصف الأنماط العامة للأراضي الحضرية باستخدام النماذج الإيكولوجية التقليدية ، ولا سيما أساسها الوضعي في الاقتصادات الكلاسيكية الجديدة ، كانت الانتقادات في أوائل السبعينيات تشمل النقاط الآتية :-

١. ميكانكي ، ينظر إلى البشر على أنهم صناع قرار عقلانيون يعملون بشكل مجرد عن البيئة؛
٢. الإيديولوجية ، الاحتفاظ بأسطورة البحث الخالية من القيم مع إضفاء الشرعية على السوق الرأسمالية والاحتفاظ بالوضع الاجتماعي والاقتصادي الراهن كما هو ؛
٣. الخلو من المحتوى الأخلاقي ، مسائل الإنصاف والعدالة للظروف الاجتماعية واستبعاد تخصيص الموارد . سعى جغرافيو الحضر إلى تفسيرات للتغيير الحضري الذي كشف عن القوى الهيكلية الكامنة وراء تشكل أنماط استخدام الأراضي المرصودة . أدى ذلك للتركيز بشكل صريح على مكان المدينة في نمط الإنتاج الرأسمالي . اعتمد المنظور الماركسي الجديد على فرضية : إذا عدت المدينة كسوق حيث العمالة والقوة التي يتم تبادل رأس المال والمنتجات من خلالها ، فيجب أن يكون التكوين الجغرافي لهذا السوق ليس نتيجة الصدفة ؛ لأنه تحكمه قوانين تراكم رأس المال .

تعد المدينة في المجتمعات الرأسمالية المتقدمة شكلاً معيناً من البناء يتناسب مع الهدف الرأسمالي الأساسي للتراكم (العملية التي يتم بواسطتها إعادة إنتاج رأس المال على نطاق متزايد من خلال إعادة الاستثمار المستمر للأرباح). و بالإضافة إلى تركيز وسائل الإنتاج من خلال التكتل ، تتطور البنية التحتية للمدن بما يسهل التحويل الجغرافي للأرباح بحثاً عن فرص الاستثمار المثلى . يشير هارفي (١٩٨٥) إلى هذه العملية باسم تداول رأس المال وعده عاملاً رئيسياً في التنمية الحضرية . تصور هارفي ثلاثة دوائر لرأس المال :

١. تشير الدائرة الأولى إلى هيكل العلاقات في عملية الإنتاج (على سبيل المثال تصنيع البضائع للبيع). فائض القيمة (الأرباح) الناتجة عن عملية الإنتاج والتي تتم بإعادة الاستثمار إما في الدائرة الأولية بهدف توليد المزيد من الربح ، أو في حالة الإفراط في الإنتاج (أو الاستهلاك المنخفض) عبر سوق رأس المال في الدوائر الثانية أو الثالثة.
٢. تتضمن الدائرة الثانية استثمارات في رأس المال الثابت ، مثل بيئة البناء (مثل تطوير الممتلكات) ، في انتظار تحقيق الأرباح إما :

■ في شكل دخل الإيجار من قيمة استخدام المبنى ؛ أو

■ من قيمة الصرف المستقبلية المحسنة (سعر البيع) للمبنى.

٣. تنطوي الدائرة الثالثة على الاستثمار في العلوم والتكنولوجيا الذي يؤدي في نهاية المطاف لزيادة الإنتاجية ، أو الاستثمار في تحسين القدرة على العمل من خلال الإنفاق على التعليم أو الصحة . الكثير من هذا الاستثمار يتم بشكل جماعي من قبل الدولة .

بشكل ملحوظ ، هناك حد لعملية تحويل رأس المال من الابتدائي إلى الدوائر الثانوية (حيث يمكن للسوق استيعاب الكثير من المباني المكتبية أو أوقات الفراغ مراكز). عندما يتم الوصول إلى هذه النقطة ، تصبح الاستثمارات غير منتجة ويتم تخفيض قيمة رأس المال الموضوع في البيئة العمرانية أو فقدانها في بعض الحالات تماما (مما أدى إلى إفلاس بعض المستثمرين وفائض بالنسبة للقوى العاملة). نظراً لأن هذه تحدث في مواقع محددة ، فإن النتيجة غير متساوية في جغرافية التنمية ، حيث تستفيد بعض المناطق (مثل منطقة الاعمال المركزية) من تدفق الاستثمار الرأسمالي والمجالات الأخرى (مثل المناطق التجارية "خارج المركز") التي تميل إلى الانخفاض بسبب نقص الاستثمار الرأسمالي .

ومع ذلك ، فإن تخفيض قيمة الصرف لا يؤدي بالضرورة إلى تدمير قيمة الاستخدام لمبنى أو موقع يمكن استخدامه كأساس لمزيد من التطوير . فيما ان النمو (تراكم الأرباح) هو مطلب ثابت للأسلوب الرأسمالي في الإنتاج ، فإن تخفيض قيمة رأس المال الثابت (مثل مبنى قائم) يمثل أحد الطرق الرئيسية التي يمكن للرأسمالية من خلالها تسريع تراكم القيمة الرأسمالية الجديدة (على سبيل المثال من خلال إعادة التطوير). وقد تم توضيح هذه العملية بيانياً بواسطة (Feagin 1987) ، الذي يصف كيف هدم مطور عقاري في هيوستن عشرين طابقاً من هيكل كتلة مكتب لإفساح المجال لقوة عظمى من اثنين وثمانين طابقاً . لذلك ، هناك تناقضاً كبيراً في المدينة الرأسمالية بين ديناميكية التراكم الرأسمالية (إثارة النمو والتغيير الحضري) والجمود في البيئة المبنية (التي تقاوم التغيير الحضري). وكما شرح هارفي (١٩٨١ ص ١١٣): في ظل الرأسمالية ، هناك صراع دائم يبني فيه رأس المال المظاهر العمرانية المادية المناسبة لحالته الخاصة على وجه الخصوص في لحظة من الزمن ، فقط لتدميرها ، عادة في سياق الأزمة ، في نقطة لاحقة من الوقت .

كما سنرى لاحقاً (الفصل ١٤) ، نقل رأس المال من الدائرة الابتدائية إلى الثانوية في شكل استثمار المضاربة في البيئة المبنية هو الأساس الذي تقوم عليه عملية ازدهار العقارات التي شهدتها المدن الكبرى في أوروبا وأمريكا الشمالية وأستراليا خلال أواخر السبعينيات وأوائل الثمانينيات في أعقاب صدمة أسعار النفط عام ١٩٧٣. فنقل رأس المال من الدائرة الابتدائية إلى الدائرة الثانية لنموذج هارفي الذي افترض أن يكون سبباً رئيسياً في الضواحي بعد الحرب العالمية الثانية . دراسة عن العلاقة بين تداول رأس المال ما بعد الحرب واعداد الضواحي في الولايات المتحدة الأمريكية تمكنت من ربط النظرية بالعالم الحقيقي و توضح كيف أن إعادة هيكلة رأس المال تنطوي أيضاً على إعادة هيكلة المساحة .

ووفقاً لهذه الأطروحة ، ونتيجة عدم قدرة السوق المحلية على استيعاب الفوائض الصناعية التي تراكمت مع عودة آلة الحرب الأمريكية إلى الإنتاج في زمن السلم ، والأنشطة الأخرى لامتناس العمالة ورأس المال تم الترويج لها من قبل الحكومات المتعاقبة في الخمسينيات والستينيات ، بما في ذلك تكوين رأس المال في الضواحي . بواسطة هندسة تحول الاستثمار في الدائرة الثانية والدولة والمتخصص تجنب المؤسسات المالية أزمة الإفراط في التراكم في الدائرة الأولية وفي وقت واحد حفز الطلب الجديد على السلع الصناعية في الإسكان وقطاعات النقل . كما كان دور الحكومة في تعزيز الضواحي المنخفضة الكثافة بعد الحرب من خلال دعم تكاليف تنمية الأراضي واستكشاف تورنتو الحضرية ، حيث ، بين عامي ١٩٥٥ و ١٩٦٤ ، تم دعم تمويل البنية التحتية للطرق السريعة والخدمات توسيع الضواحي الخارجية .

فنهج الاقتصاد السياسي يعطي نظرة ثاقبة قيمة في العمليات الرئيسية والوكلاء المسؤولين عن إنتاج البيئة العمرانية للمدينة الرأسمالية . هذا كشف للمنظور من الأدوار والعلاقة بين مختلف فصائل رأس المال في التأثير على التغيير الحضري . كما يسلط الضوء على الأثر الاقتصادي والسياسي للعمليات الموجودة خارج أراضي أي مدينة معينة لها هيكلها الداخلي . ومع ذلك ، فقد تم انتقاد منظور الاقتصاد السياسي بسبب إعادة توحيد السوق ، وإعطاء اهتماماً غير كاف للجغرافيا . هذا النقد يردد وجهة نظر أن تنظيم سوق الأراضي أكثر صلة بالنماذج الاقتصادية التي تصورها المدينة كسوق حر يتنافس فيها الأفراد بشكل غير شخصي . في دراسة للعلاقات بين العوامل المهيمنة في المناطق الحضرية وسوق الأراضي ، والطرق التي أثر كل منها على أنماط استخدام الأراضي ، وجهة النظر هذه تطورت إلى مفهوم الإدارة الحضرية . كما أبلغت الإنسانية ((مذهب فلسفي جديد)) نقد الاقتصاد السياسي الذي ركز اهتمام البحث على دور الإنسان وكالة في إنتاج البيئة المبنية (ينظر الفصل ٢)



## الفاعلون الرئيسيون في إنتاج بيئة البناء

تضم صناعة تطوير الأراضي مجموعة متنوعة من: البناة ، والمقاولين ، المهندسين المعماريين ووكلاء التسويق والمطورين والمضاربيين ، جنباً إلى جنب مع المؤسسات القانونية والاستشاريين الماليين . أثناء عملية تحويل الأراضي الريفية إلى سكن حضري تمر بسلسلة إجراءات من خلال ملكية ما لا يقل عن خمسة ممثلين مختلفين : منتج ريفي ، المضارب ، المطور ، البناء وأخيراً الأسرة . وللمساعدة في توفير عمليات النقل البري في كل مرحلة عبارة عن مجموعة من الميسرين ، بما في ذلك وكلاء العقارات والممولين . وأخيراً ، من يشرف على مشروع التطوير من الحكومة المحلية والمركزية والمخططين والمسؤولين وبدرجات متفاوتة وفقاً للتكوين الاجتماعي السائد . تختلف دوافع وأساليب هؤلاء المشاركين بشكل كبير .

ومن المعنيين بالموضوع أيضاً ، مراقبو المضاربيين - سواء رجال الأعمال الفردية أو الشركات - بقصد شراء الأراضي للفادة من الزيادات المتوقعة في قيم العقارات . فتخمين النشاط هو سمة من سمات التنمية الحضرية الرأسمالية التي تحدث في جميع أنحاء الساحة الحضرية . كما رأينا في مناقشتنا للاقتصاد السياسي الحضري فإن المضاربة في وسط المدينة يمكن أن تسهم في إنشاء الأحياء الفقيرة قبل تنشيط أي حي سكني إما من خلال ترقية القطاع الخاص أو التحسين أو من خلال إعادة التأهيل الممولة من القطاع العام (ينظر الفصل ١٠).

ولنشاط المضاربة آثاراً على سكان المنطقة المبنية الموجودة ، مما يؤدي في كثير من الأحيان إلى النزوح وتدمير المجتمعات المحلية . وينظر إلى أثر المضاربة على التنمية باستخدام الأراضي بشكل صارخ حول محيط المدن . في الولايات المتحدة الأمريكية ، تبلغ المساحة الواقعة تحت الاستخدام الحضري أكثر من ١٠ مليون فدان (٤ ملايين هكتار) ، ولكن "ضعف ذلك يتم سحب الأرض من الاستخدامات الأخرى بسبب قفزة الضفدع التي تميز الكثير من نمو الضواحي". يحدث تطوير قفزة الضفدع Leapfrog عادة كما يحاول مطورو البناء تجنب الأراضي المربوطة بترتيبات قانونية معقدة أو التي يحتجزها المضاربون في توقع أرباح عالية للغاية لاحقاً .

بعض المؤشرات على مستوى الأرباح الممكنة في لوس انجليس حيث ارتفع سعر الأراضي السكنية بمعدل ٤٠ % سنوياً في أواخر السبعينيات ، ويعود ذلك جزئياً إلى نشاط المضاربة . وفي مناطق توسيع المدن في اليابان ، فإن المضاعف في قيم الأراضي للاستخدام الزراعي إلى الاستخدام الحضري أكثر من ٢٠٠ ضعف ، بينما في بعض المدن البريطانية مثل ريدينج يمكن أن يرتفع سعر بيركشاير من ٢٠٠٠ جنيه إسترليني للأراضي الزراعية إلى ١ مليون جنيه إسترليني حينما يأذن تخطيط التنمية السكنية بذلك . وهذه التكاليف التضخمية ، بالطبع ، مضمنة في سعر الشراء النهائي لإسكان الضواحي .

على الهامش الحضري ، تشكل آثار المضاربة على الأراضي واحدة من أهم المؤثرات على استخدام الأراضي . فبالنسبة للزراعة ، يمكن أن تكون حيازة الأراضي للمضاربة إيجابية رغم الآثار السلبية . ويمكن أن يحدث تفاعلاً مفيداً من خلال الإيجار مرة أخرى للمزارعين للزراعية رغم شراؤها لمصالح غير زراعية . شريطة أن تكون شروط الإيجار ليست مرهقة ، من منظور اقتصادي بحت قد تكون جذابة للمزارع تأجير الأراضي بدلاً من شرائها وتحمل عبئ الرهن العقاري ، وبالتالي الإفراج عن المزيد من رأس مال المزارع للقيام بالتحسينات .

من جهة أخرى ، فإن ارتفاع أسعار الأراضي والمضاربة عليها تجعل عملية توسيع المزرعة مكلفاً ، وأينما يتم فرض ضريبة على قيم الأراضي ، كما هو الحال في الولايات المتحدة الأمريكية ، يمكن أن ترتفع مبيعات الأراضي المحيطة . فالضغوط الضريبية إلى جانب تأثيرات الظل الحضرية الأخرى مثل التلوث ، التعدي والسرقة والتخريب قد يجبر المزارعين في الضواحي على البيع للمضاربيين . كما تؤثر التنمية الحضرية المحتملة على ممارسات تنمية الأراضي . فعندما تكون الضغوط الحضرية قوية ، قد يصبح المزارعون نشيطين للمضاربة ، يستثمرون مزارعهم ، يتوقعون مكاسباً رأسمالية كبيرة من بيع أراضيهم في المستقبل القريب .

وفي حالة عدم وجود سوق فعال ، يكون ترك الأرض خاملة استجابة عقلانية تماما لاستخدام الحوافز الاقتصادية التي أوجدها سوق العقارات الحضرية . قدر بييري وبلوت ، على سبيل المثال ، مضاعفة السعر اضعافا كثيرة لكل فدان تم تحويله إلى استخدامات حضرية في شمال شرقي الولايات المتحدة الأمريكية كان معطلا بسبب الضغوط الحضرية . في اليابان ، ثلث حقول الأرز ، تبلغ مساحتها ٧٥٠,٠٠٠ هكتار (٢٩٠٠ ميل مربع) متروكة من قبل المضاربين على أمل التحول إلى الاستخدام الحضري .

### وكلاء العقارات

على الرغم من أن الدور الرئيسي لوكلاء العقارات هو الوساطة بين مشتري وبائعي الممتلكات ، إلا أن البعض قد اعتمدت صلاحيات أوسع في تجميع قطع الأراضي الصغيرة وتجهيزها لمشاريع التطوير أو كمضاربين في سوق الأراضي الحضرية . ويمكن أن تكون المشاركة في سوق الأراضي مربحة بشكل خاص خلال فترات التضخم المالي ويمكن أن تؤدي إلى التلاعب في سوق الأراضي . وجد (Gutstein 1975) أنه في حي سكني داخل مدينة فانكوفر في أوائل السبعينيات تم "بيع" بعض العقارات مرات عدة في عام واحد بين الشركات القابضة مع نفس المالك من أجل زيادة مستويات الإيجار في السوق المحلية .

وقد سجلت حالات مماثلة من المضاربات على الأراضي في مناطق الانتقال العرقي حيث عادة ما يلعب وكلاء العقارات دوراً نشطاً في خرق الكتل الاجتماعية - وهي عملية يحصل بها أفراد من الأقليات (السود) على دخول المناطق السكنية المحجوز حصرياً لغالبية من السكان البيض (ينظر الفصل ١٠) . ومضارب العقار الذي اشترى عقارا في كتلة ما قادر على إعادة بيعها إلى عائلة سوداء مقابل ربح كبير عندما يصل الطلب من الأقلية إلى مستوى حرج وكثيرا ما يحفز هذا البيع الأولي أصحاب المنازل الحاليين (الأصليين) على البيع (بسبب المخاوف من هبوط أسعار العقارات و / أو التحيز العنصري) ويقال الطلب من المشتريين من مجموعة الأغلبية . يمكن القول إن هذه القنبلة توفر حاجة ماسة لسكن الجماعات التي تتعرض للتمييز في سوق الإسكان المفتوح . ومع ذلك ، في بعض الحالات ، فإن ممارسة العنف والشغب المقتتل لاستغلال مخاوف السكان (ربما إجبارهم على البيع بأقل من سعر السوق) والفقر السكني لمجموعات الأقليات (الذين هم على استعداد للدفع فوق أسعار السوق) لتحقيق قدرا كبيرا من مكاسب رأس المال .

قدر فورمان (١٩٧١) أنه في شيكاغو خلال الخمسينيات والستينيات حفزت أقلية صغيرة من وكلاء العقارات على إجلاء ٧٠,٠٠٠ عائلة بيضاء على مدى عقد من الزمن . وبالمثل ، وصف (Orser 1990) كيف شهد حي سكني في قرية إدموندسون في غرب بالتيمور ازدهام العقارات الضخمة و "رحلة بيضاء" استجابة للتحول العنصري بين أواخر الخمسينيات ومنتصف الستينيات . وعلى مدى أقل من عقد من الزمن حدث تغيرا عنصريا كاملا تقريباً في واحدة من اثنين من مساحات التعداد ، فالتعداد الجديد للسكان أصبح ١١٠٠٠ عوضا عن العدد السابق ٩,٠٠٠ . فالتكاليف الاجتماعية الموحاة من خلال الأفلام من حيث التنافر العرقي والاستياء والتحرش أقل سهولة في الحساب والتحسب . ((للافلام دور كبير في توجيه نظر المشاهدين)) والتوجيه العنصري والعرقي من قبل وكلاء العقارات هو الممارسة الشائعة التي تساهم في أنماط الفصل السكني (ينظر الفصل ١٨) . بشكل أعم ، يمكن للوكلاء العقاريين التأثير على التكوين الاجتماعي من خلال توجيه الناس إلى مناطق سكنية معينة على أساس تصوراتهم للسوق ومعرفتهم الجزئية بالمدينة والتشغيل العادي لأراضي شركتهم .

## المؤسسات المالية

ازدادت أهمية المؤسسات المالية في كل من بريطانيا وأمريكا الشمالية بانخفاض عدد المساكن المستأجرة من القطاع الخاص ونمو ملكية المنازل من قبل ساكنيها . فبالاشتراك مع المطورين فإن المؤسسات المالية تسعى إلى تعظيم الأرباح وتقليل المخاطر . ولأن الفرص على مستوى المناطق الحضرية تتفاوت ، حينها يتبنى الممولون مكانياً التمييز بين ممارسات الإقراض ، وهي حقيقة يكون لها تأثير كبير على مواقع البناء الجديد وكذلك على الصيانة والتحسينات على الهياكل القائمة .

إن الممارسة المبطنة للمناطق من قبل مقرضي الرهن العقاري موثقة جيداً . وجد لامبرت (١٩٧٦) في دراسة عن برمنجهام أن "جمعيات البناء تعمدت توجيهها لاختلاء بعض المناطق القديمة ... على الرغم من أنهم عادة ما يؤكدون أنه لا توجد سياسة مكتوبة منعت بناء المنازل في هذه المناطق .. دراسة معاصرة في مدينة ليدز ذكرت أن طلباً للحصول على رهن بناء على عقار في هيدلينجلي رفض لأنه "من المشكوك في أن يكون الرهن العقاري متاحاً ... بسبب قرب المنطقة الزرقاء" — أي منطقة بها نسبة عالية من الطلاب . وجد (Weir 1976) في مسح لمديري التمويل العقاري في بريستول حيث تحدث جميع المديرين عن الخطوط الحمراء ... وقالوا إنهم لم يمارسوها ، صرح أحد المديرين بشكل قاطع "نحن لا نخط أحمر". وفي وقت لاحق أشار إلى منطقة سانت بول على الخريطة وقال "هناك مناطق معينة في المدينة لن نقرضها".

كما يمارس التمييز على أسس عنصرية . ففي الولايات المتحدة ، وخاصة قبل تشريع الحقوق المدنية لعام ١٩٦٨ ، استند إقراض البنوك للأمريكيين من أصل أفريقي على معايير الإقامة المزدوجة في حي أسود راسخ وفي "منطقة جيدة" في الأونة الأخيرة ، أفاد (Stegman 1995) أن الأمريكيين من أصل أفريقي ولاتيني عرضة لرفض القروض العقارية أكثر من البيض بنسبة ٦٠% . وذلك لأن البنوك المعنية عليها حماية قيم الممتلكات في المناطق التي استثمرت فيها والتي قد تكون غير مؤكدة نتيجة التأثير طويل المدى عند الانتقال العرقي . هذه الحاجة الكامنة لتقليل المخاطر تواصل تأثيرها على النمط المكاني لممارسات الإقراض . هارفي (١٩٧٥) أظهر كيف قامت الوكالات المالية المختلفة في بالتيمور بتقسيم المدينة إلى سلسلة من الأسواق الفرعية على أساس تفضيلات الإقراض الفردية . كما تم اتباع ممارسات المناطق الحمراء المبطنة التي ينظر إليها على أنها مخاطر سيئة من قبل صناعة التأمين .

على الرغم من تمرير قانون الإفصاح عن الرهن العقاري الأمريكي لعام ١٩٧٥ ، والذي يتطلب من وكالات الإقراض الكشف عن النمط الجغرافي لمنح الرهن العقاري ، ولكن الممارسات التمييزية استمرت إلى حد كبير من خلال وسائل سرية مثل تثبيط احتمال المقترضين بأسعار فائدة أعلى ، ودفعات استرداد عالية ، وقروض منخفضة القيمة ، وقروض أقصر مدة ، شروط استحقاق الممتلكات في المناطق ذات الخطوط الحمراء . في تحليل GA - لقرض الرهن العقاري كشف عن قرارات في الثمانينات والتسعينات أنه حتى بعد السيطرة على الاختلافات يتجنب رأس المال التقليدي شراء المنازل من قبل مقترض في "شريحة كبيرة" من أحياء أتلانتا الداخلية ، بالإضافة إلى الضواحي التي يُنظر إليها على أنها معرضة لخطر السباق والانتقال الطبقي " .

وعلى الرغم من قانون الإفصاح عن الرهن العقاري الأمريكي لعام ١٩٩٥ ، وتحديد توسيع ملكية المنزل كأولوية وطنية في سياسة ملكية المنزل الأمريكية و قانون الفرص الاقتصادية لعام ٢٠٠٠ ، لا تزال الخطوط الحمراء لبعض الأحياء ميزة لجغرافية الاستثمار السكني في المدينة . نظراً للحاجة المالية تعمل المؤسسات في بيئة السوق الحرة ، فمن غير الواقعي توقع عدم الانخراط في ما يعتبرونه تمييزاً "عقلانياً اقتصادياً" ومع ذلك ، فإن ممارسة redlining يضمن انخفاض قيم العقارات ، و يؤدي بشكل عام إلى تدهور الحي السكني . ويمكنه أيضاً من هندسة تدفق الاستثمار بعيداً عن مناطق المدينة الداخلية نحو أصحاب المنازل

الأكثر ثراء في الضواحي . ففي دراسة عن بوسطن ، على سبيل المثال ، تم اكتشاف أن مستويات إعادة استثمار ودائع الادخار في المجتمعات داخل المدينة بين ٣% و ٣٣% ، بالمقارنة مع مستويات بين ١٠.٨% و ٥٤.٣% في الضواحي الخارجية ، تعكس الضواحي المصالح والعمليات الأوسع نطاقا لمؤسسات تمويل الرهن العقاري .

### شركات البناء

نظرنا حتى الآن في العوامل الرئيسية للتغيير الحضري بشكل مستقل ، في وقت تعمل تحالفات النمو ممارسات لتعزيز التنمية الحضرية . هذه الشبكات ، تتميز بالعديد من الخصائص الرئيسية :

١ . تميل الأطراف الحاسمة في تحالفات النمو إلى أن تكون جزء من رأس المال لمعظم الأماكن ذات العلاقة ، مثل المستأجرين ، الذين يعتمدون على الاستخدام المكثف للأراضي أو المباني في منطقة معينة لزيادة الأرباح .

٢ . نشطاء آلة النمو الذين يهتمون بشكل خاص بقيمة التبادل وتميل إلى معارضة التدخل الحكومي الذي قد ينظم عملية النمو .

٣ . غالباً ما تكون شبكات النمو مجتمعة تحالفات عامة خاصة تدعم نفسها من خلال البيروقراطيات المحلية المؤيدة للنمو . ففي نظام الحكم المحلي المجزأ في الولايات المتحدة الأمريكية (ينظر الفصل ٢٠) ، يمكن لنخب النمو المحلية أن تلعب دوراً مؤثراً في انتخابات المسؤولين المحليين ، و"مراقبة" أنشطتهم والتدقيق في التفاصيل الإدارية . ومع ذلك ، نظراً لأن البيروقراطية في الحكومة المحلية حساسة أيضاً لمطالب المواطنين (لأسباب شرعية سياسية) ، يمكن تعديل الموقف المؤيد للنمو من خلال الضغط الشعبي .

٤ . قوة تحالفات الأعمال المؤيدة للنمو على الاستراتيجية السياسية المحلية بشكل عام ، أقل في المملكة المتحدة مما هي عليه في الولايات المتحدة ، ويرجع ذلك جزئياً إلى وجود سياسة أكثر مركزية و نظاماً للتخطيط ، وزيادة التمويل المركزي للخدمات المحلية . ومع ذلك ، على مدى الفترة ١٩٧٩-٩٧ شجعت الحكومات اليمينية المتعاقبة في المملكة المتحدة على زيادة مشاركة القطاع الخاص في التخطيط الاقتصادي المحلي (ينظر الفصل ١٦) وتعزيزه قوة مصالح الأعمال في عملية التنمية الحضرية .

٥ . على الرغم من الالتزام المشترك بالنمو ، يمكن تكوين شبكات مختلفة للنمو من مكان إلى آخر وقد تمتد إلى ما وراء الطبقة الرأسمالية ، مع بعض الحالات ، عضوية نقابات العمال (عادة نقابات البناء) أو الأقليات .

٦ . في ظل التحالف المؤيد للنمو ، يمكن لجزء ضئيل من رأس المال اتباع استراتيجيات تفرض آثاراً خارجية سلبية على بعضها البعض ، كما هو الحال عند إنتاج مراكز التسوق الجديدة يؤدي إلى اضمحلال مرافق التسوق في المناطق القديمة .

المعركة الأيديولوجية الرئيسية هي بين الفصائل المؤيدة للنمو والمضادة له . تعلن أيديولوجية النمو أن المزيد من نتائج التنمية يؤدي إلى زيادة في عدد السكان ، أكبر إجمالي المبيعات ، والمزيد من عائدات الضرائب المحلية والمزيد من الوظائف المحلية ، بسبب زيادة الانفاق في المحليات . وبالتالي تتدفق المنافع إلى أولئك الذين يحتاجون العمل والذين يؤيدونه مع ضرائب أقل . تؤكد الأيديولوجية المناهضة للنمو على الوجه الآخر للعملة : التنمية تجلب المزيد من الناس إلى منطقة أكثر مما يمكن أن تقدمه المؤسسات المحلية ، وبالتالي أي نزول يتم تجاوز الاتجاه في الضرائب في المراحل اللاحقة من النمو من خلال الحاجة إلى المزيد من مصروفيات المالية العامة . بالإضافة إلى ذلك ، تنتج التنمية التلوث وازدحام المرور وامراض اجتماعية مثل ارتفاع معدلات الجريمة . يضاف الى ذلك ، لا يوجد أي ضمان بأن الوظائف الجديدة ستذهب إلى السكان المحليين .

في بعض الحالات ، تعمل شبكات النمو بطريقة تستغل بها التنمية ، على سبيل المثال ، عندما يجمع القادة السياسيون أموال الحملة من خلال رجال الأعمال ، أو المسؤولين الذين يتلقون مدفوعات مقابل التخطيط والضرائب ، وقادة سلطة إدارة النمو الحضري ، وعند صياغة رؤية المدينة التي تم التلاعب بها ، لذا من الصعب تقييم مدى تأثير تحالفات النخبة . على النقيض من عملية التنمية الحضرية الأكثر تنظيماً في بريطانيا وأوروبا (ينظر الفصل ٨) ، في مدينة "السوق الحرة" في أمريكا الشمالية ، ائتلافات رجال الأعمال يعتمد أيديولوجية تعد النمو الحضري والنمو التجاري شريكين . في كندا ، في أوائل السبعينيات ، نصف أعضاء المجلس البلدي في مجالس مدن تورنتو ، وينيبغ و فانكوفر لها علاقات مهنية مع مصالح التنمية . وفي المدن الضعيفة مالياً يمكن لمجتمع الأعمال التجارية / المالية ممارسة الرقابة على الاحتكار وترجمتها الى قوة اقتصادية وسياسية . الأزمة المالية في مدينة نيويورك في منتصف السبعينيات مثال كلاسيكي لكيفية استفاة ائتلاف مالي من نفقات الدولة .

بحلول عام ١٩٧٧ ، كانت ٢٠% من ميزانية نيويورك ملتزمة بدفع الفوائد وبالمثل ، في كليفلاند في عام ١٩٧٨ ، ولكن احتكار القلة للمصالح التجارية التي شكلتها شركة كليفلاند ترست (التي لديها مديريات متشابكة مع الصلب المحلي الرئيسي ، و شركات الفحم والمرافق والخدمات المصرفية) فرضت تنازلات اقتصادية كبيرة من المدينة مقابل ترتيب القرض . عززت العولمة "خطاب النمو" بين تحالفات النمو في العديد من المدن الأمريكية على أساس الاعتقاد بالحاجة الى جهد لقيادة رواد الأعمال الذين لهم القدرة للتنافس بنجاح على رأس المال والوظائف داخل اقتصاد عالمي مفرط الحركة . فقوة تحالفات النمو للتأثير على مناطق التنمية الحضرية لا تزال هائلة . في كليفلاند خلال الثمانينات روج ائتلاف النمو بقوة للأحياء السكنية المركزية على طول بحيرة إيري والبناء لمجمع رياضي جديد في وسط المدينة كمحفزات لتحسين مناخ الاستثمار و الاقتصاد المحلي . وفي عملية النظر في آثار التنمية غير المتكافئة تم إسكات السكان المحرومين . ليس من المستغرب أن هارفي (١٩٧١) وصف الكثير من النشاط السياسي للمدينة بأنه "مسألة تدافع ومساومة على استخدام والسيطرة على الآليات الخفية لإعادة توزيع التغييرات في استخدامات الأراضي الناتجة عن نشاط يؤدي الى توزيع غير متكافئ لشبكة التكاليف وفوائد التنمية الحضرية .

### منطقة الأعمال المركزية

المنطقة التجارية المركزية أو وسط المدينة هي العنصر الرئيسي لجميع النماذج الرئيسية لاستخدامات الأراضي الحضرية . على الرغم من أن بعض CBDs تواجه منافسة شرسة من نويات الأعمال في أماكن أخرى من المدينة ، إلا أن معظم المدن تحتفظ بوسط مدينة قوي . حتى النموذج الاولي لمدينة لوس انجليس متعدد النوى لديها منطقة اعمال مركزية . السمة الرئيسية لمركز المدينة أو منطقة الاعمال المركزية هي سهولة الوصول إليه . فسهولة الوصول عامل رئيسي في القرارات المكانية لمستخدمي الأراضي في وسط المدينة . الأنشطة التي تتطلب الموقع الذي يمكن الوصول إليه بسبب جدواها الاقتصادية أو كفاءتها الوظيفية تنجذب إلى منطقة الاعمال المركزية . كما توضح النظرية الاقتصادية الكلاسيكية الجديدة ، تختلف الأنشطة في مستويات الطلب على إمكانية الوصول . فالحاجة التفاضلية والرغبة في الدفع مقابل تحديد المواقع التي يمكن الوصول إليها تحدد نمط استخدام الأراضي الداخلي في مركز المدينة . مع استخدامات الأراضي وضعت القيمة الأكبر على إمكانية الوصول وعلى هذا يتم التنافس على المواقع وسط المدينة . يُترجم الطلب على المواقع المركزية إلى قيم عالية للأراضي ، وهذا بدوره ينتج كثافة عالية من استخدام الأراضي ، يتم التعبير عنه بشكل أوضح في المباني الشاهقة وسط المدينة حيث يسعى المطورون إلى زيادة استخدام المواقع المكلفة . تتسم منطقة الاعمال المركزية وسط المدينة عادة ب :

١ . المركز التجاري الرئيسي للمدينة ؛

٢. مركز البيع بالتجزئة ،
٣. منطقة تركيز الصناعات الخفيفة ؛
٤. مكان للصناعات الخفيفة ومكاتب الأعمال والمؤسسات المالية ؛
٥. منطقة ذات استخدامات محدودة للأراضي السكنية .

في حين أن الدراسات الجغرافية المبكرة لمنطقة الأعمال المركزية ركزت على التحديد المكاني للمنطقة ، وتركزت التحليلاً الأحدث على الطبيعة المتغيرة للمنطقة . منذ الخمسينيات تغير طابع وهيكلا استخدام الأراضي لمنطقة الأعمال المركزية للمدن في المملكة المتحدة و الولايات المتحدة الأمريكية من خلال العديد من العمليات الاقتصادية والاجتماعية الرئيسية . تشمل لامركزية السكان (ينظر الفصل ٤) وأنشطة البيع بالتجزئة (ينظر الفصل ١٢) ، والتصنيع (ينظر الفصل ١٤) ، وزيادة الاستقطاب الاجتماعي والفصل المكاني (ينظر الفصل ١٨) ، وتخفيضات في سهولة الوصول التقليدية الى مركز المدينة المرتبط بزيادة مستويات ملكية السيارة (ينظر الفصل ١٣).

تعني الضواحي التجارية للبيع بالتجزئة أن وسط المدينة ، في العديد من مدن الولايات المتحدة ، قد اصبح أقل أهمية ، ومع ذلك ، تحتفظ العديد من مراكز المدينة بمزايا كبيرة لأنشطة تسوق متخصصة ، كونها نقطة الوصول الأقصى للجميع بالمقارنة مع إمكانية الوصول في الضواحي الإقليمية . فالأنشطة الحكومية والمرافق الترفيهية والثقافية تجذب أعدادا كبيرة من الأشخاص بشكل منتظم الى وسط المدينة . كما طورت العديد من مراكز المدن وظيفة تجارية قوية للسياحة والاتفاقيات علاوة على ذلك ، كما رأينا في الفصل ٤ ، في بعض المدن الكبرى تجري مشاريع إعادة التعمير . في العديد من المدن الأمريكية ، بالإضافة إلى إعادة التأهيل للاستخدام السكني (ينظر الفصل ١١) ، تنشيط منطقة الأعمال المركزية بتطوير منشآت رئيسية مثل استاد رياضي أو مراكز فنون ، التي تجذب بدورها وظائف الخدمة التكميلية مثل المطاعم والفنادق ومنازل البيع بالتجزئة . كما تظل منطقة الأعمال المركزية محط تركيز رئيسي للعمل المكتبي ، على الرغم من نمو "ضواحي وسط المدينة" أو المدن المتطورة . فالشركات في كثير من الأحيان تحدد موقع إدارتها العليا في منطقة الأعمال المركزية حتى لو قاموا بنقل الوظائف الكتابية إلى الضواحي . حتى في العصر الإلكتروني للمؤتمرات عبر الهاتف ، يتعين على مديري الشركات القيام بذلك استجابة لظروف السوق المتغيرة بسرعة تجد القيمة في القرب المادي من العملاء ، الاستشاريين والمصرفيين والوكالات الحكومية ومقر منافسيهم . بالنسبة لبعض الشركات الكبيرة (على سبيل المثال في القانون أو الخدمات المصرفية أو الاستشارات الإدارية) المرموقة عنوان وسط المدينة (والمبنى المميز) يفترض أنه رمزي وعملي للدلالة على المكانة والأهمية . بشكل أعم ، ناطحات السحاب في منطقة الأعمال المركزية هي رموز لكلا الشركتين القوة وقيم الأرض العالية المتأصلة في التنظيم الرأسمالي للفضاء الحضري .

## العمارة الحضرية

ترتبط العمارة والتصميم الحضري بديناميكيات التغيير الحضري ، كعناصر في

الاقتصاد السياسي للتخضر والهندسة المعمارية والتصميم الحضري :

١. تحفيز الاستهلاك من خلال تقديم منتجات لشرائح السوق المختلفة ، من جديد أبراج المكاتب ومراكز تسوق و مياهي المهرجانات ؛
  ٢. تعزيز تداول رأس المال من خلال خلق عرض ثابت جديد في العمارة المحلية ؛
  ٣. المساعدة في إضفاء الشرعية على العلاقات الاقتصادية والاجتماعية القائمة باستخدام "هالة" العمارة الحضرية لاقتراح استقرار ودوام و "طبيعية" تيار البيئة الحضرية .
- والتغيرات في الشكل الحضري بمرور الوقت ، من مدن ما قبل الصناعة إلى مدن ما بعد الصناعة / ما بعد الحداثة ، صاحبها تغييرا في الشكل المهيمن للهندسة المعمارية . في مدينة القرن التاسع عشر ، بعيداً عن كتلة البناء العامة للطبقة العاملة ، استجاب المهندسون

المعماريون لعمليات التصنيع والتحديث والتحضر مع تصميمات للمباني العامة الجديدة والمصانع ومباني المكاتب والقصور التي رفضت هذه العمليات المعاصرة للتغيير الحضري واحتوت السمات الكلاسيكية .

تظهر النتائج في الصروح الرائعة لمحطات السكك الحديدية والمدينة الفيكتورية والقاعات التي لا تزال تهيمن على مراكز العديد من المدن . كان التأثير الرئيسي الثاني على العمارة الحضرية هو حركة الحداثة ، التي قد وصفت بأنها ردة فعل ضد الإسراف الفيكتوري للمجتمع البرجوازي . روجت أفكار ويليام موريس في إنجلترا وفرانك لويد رايت في الولايات المتحدة الأمريكية ، تعزيزاً للحداثة وأفكار مدرسة باوهاوس الألمانية (١٩١٩) التي سعت لتوظيف أساليب الإنتاج الصناعي والمواد الحديثة و تصاميم وظيفية لتعزيز العمارة الرخيصة المتاحة لجميع المواطنين . تم تعزيز التأثير الدولي للحداثة على التصميم الحضري من قبل المهندس المعماري السويسري لو كوربوزييه ، الذي تصدى لتحدي عصر السيارات ، تصور المدينة باعتبارها "آلة للعيش" . أبرز آثار تصاميمه الكبرى شواهد في المدن المعاصرة في خطط إعادة التطوير الشاملة ، المبنى الشاهق والطرق السريعة الحضرية في الستينيات على عكس أسلوب حياة لو كوربوزييه عالية الكثافة ، في رد الولايات المتحدة رايت على كان عصر السيارات مدينة برودكاير المنخفضة الكثافة ، المصممة على أساس اثنين جديدين من التقنيات : السيارات والمباني المنتجة بكميات كبيرة باستخدام الخرسانة عالية الضغط ، الخشب الرقائقي والبلاستيك . كان استخدام التكنولوجيا والمواد الجديدة واضحا بشكل خاص في وسط المدن في فترة ما بعد الحرب ، حيث أصبحت واجهات الزجاج ملاصقة لمباني الشركات في الستينيات والسبعينيات . كذلك أنتجت الفترة الحديثة المباني ذات الأشكال الهندسية والمباني الدرامية التي أكدت على التكنولوجيا مع الأنابيب المكشوفة والقنوات والمصاعد .

سبق زوال العمارة الحداثية انتقاد التوحيد و "غباء" كتل الابراج وعدم كفاية الاهتمام الممنوح لاحتياجات الناس للمساحات المعيشية الاجتماعية . بالنسبة لبعض المعلقين هدم آثار مشروع الإسكان العام الحائز على جائزة Pruitt-Igoe في سانت لويس عام ١٩٧٢ للعمارة الحداثية . على النقيض من الشكلية المجردة للحداثة في العمارة ، تم تصميم المباني ما بعد الحداثة لتكون زخرفية ومليئة برموز الحياة . الهندسة المعمارية لما بعد الحداثة انتقائية ، وغالبا ما تجمع ("الترميز المزدوج") ، الأساليب أو المواد الحداثية ذات الزخارف التاريخية أو العامية كما في "التقليدية الجديدة" ، التصميمات الحضرية لمجمعات المنتجعات الفخمة مثل سيسايد في فلوريدا ، أو في كيتش التصميم كما هو موضح في فنادق Tudor "الأصيلة".

حفز تصميم ما بعد الحداثة الحفاظ على المباني التاريخية والمناطق الحضرية ، وغالبا ما ترتبط مع نمو الصناعات الثقافية وتطورات التسوق في المهرجانات . الجانب البائس ينظر إلى ما بعد الحداثة بشكل أوضح في انتشار الأمن والمراقبة أنظمة وإنشاء ابنية "الحصن" المصممة لاستبعاد "غير المرغوب فيهم" مثل المشردين أو المتسولين من أجزاء من المدينة .

### العمارة والمعنى الحضري

تعد المحاولات المبكرة لقراءة المعنى الحضري من الأشكال والأساليب المعمارية كعرض للقيم الاجتماعية والثقافية في عصرها . عزى مومفورد (١٩٣٨) تطوير الجادة في مدينة الباروك القرن السادس عشر جراء العسكرة المتزايدة للمجتمع وما يترتب على ذلك من حاجة لحركة القوات . قراءة القيم الاجتماعية الكامنة وراء العمارة دفعت الباحثين لتحليل العمارة الحضرية كمنتج محدد للمجموعات الاجتماعية المهيمنة بدلاً من كونها رمزاً لحقبة تاريخية . وتنتم محاولة مومفورد لقراءة المدينة كنص محتفظ به ، فإنه مرتبط بفئات معينة ، وليس بالمجتمع ككل كامل . ومع ذلك ، لا تزال هناك مجموعة كبيرة من التفسيرات المحتملة للمعنى الحضري تستمد من تحليل الشكل المعماري . يمكن قراءة النص بعدة طرق - على سبيل المثال ، من وجهة نظر الصراع الطبقي في خصصة الفضاء العام ، أو من العلاقات بين

الجنسين ، كما يتضح من توصيف فضاء السكن المنزلي كمجال للأنتى في المقام الأول . علاوة على ذلك ، في حين أن العمارة يمكن أن تكشف عن قوة تأثير مجموعات معينة على البنية الحضرية ، التحليل المعماري وحده لا يكفي لشرح المعنى الحضري . كما يؤكد تنوع الصور الحضرية على حقيقة المعنى الحضري والتي يمكن التلاعب بها . كما رأينا ، العديد من الجهات الفاعلة ، من وكلاء العقارات إلى المحلية السلطات ، لديها مصلحة خاصة في عرض الأماكن في ضوء أكثر ملاءمة لما تريد هي . قد يتم الاعتراض على المعنى الحضري أيضاً سياسياً من قبل المجموعات المحرومة التي تسعى إلى تحديد الفضاء الحضري بطرق تناسب احتياجاتهم . وينظر إلى هذا في الإجراءات المتنوعة للحركات الاجتماعية الحضرية (ينظر الفصلين ٢٠ و ٢٩) .

### البناء الاجتماعي للمظاهر الحضرية

يعد تنوع المظاهر العمرانية الحضرية سمة رئيسية لمنظور ما بعد الحداثة في مناطق التنمية الحضرية ، على الرغم من شرح كيفية تنوع انتاج البيئات الحضرية الذي يتعارض مع التركيز الاقتصادي على نهج الاقتصاد السياسي . تعد ما بعد الحداثة جميع المظاهر العمرانية بمثابة تعبيرات رمزية للقيم الاجتماعية والسلوك والأفعال الفردية للأشخاص الذين تم تمييزهم في منطقة معينة بمرور الوقت . فالبيئة المبنية للمدينة هي نتاج تفاعل جدلي بين المجتمع والفضاء . محاولة ما بعد الحداثة لتفسير طبيعة هذه العلاقة ، كما رأينا ، تم تشبيه النهج بقراءة المدينة كنص مكتوب من قبل عددا كبيرا من المؤلفين المختلفين الذين لديهم سلسلة من المعاني المضمنة فيه . تحليل ما بعد الحداثة يهدف إلى قراءة هذا النص من مختلف وجهات النظر الفاعلة والمشاركة في إنتاجه . يمكن توضيح الطريقة من خلال النظر في مفهوم أنماط الاستهلاك ، وهي واحدة من أقوى العمليات في الديالكتيك الحضري المكاني الاجتماعي . تتعكس أنماط الاستهلاك المنوعة التي تتمتع بها المجموعات المختلفة في المجتمع في استقطاب قطاع البيع بالتجزئة نتيجة تجزئة السوق إلى منافذ مختلفة تلبي مختلف الأذواق التفضيلات وأنماط الحياة . فأنماط الاستهلاك تتأثر بطبيعة المظاهر العمرانية المادية . المظاهر العمرانية الحضرية المختلفة هي نتيجة العلاقة الجدلية بين الممارسات الاجتماعية والبيئة المادية . وبالتالي يمكن أن تحتوي نفس المساحة الحضرية على معنى لمختلف للفئات الاجتماعية ، وهو الوضع الذي يمكن أن يؤدي إلى صراع حول الاستخدام المناسب للأرض .

هذا واضح في المناقشات حول الفضاء العام والخاص ، ويتضح في مفهوم المدينة المنفصلة بالدرجة التي تتداخل فيها بيئات مختلفة داخل بنية المدينة . فمنطقة الاعمال المركزية في الخارج - جسدياً وفي كثير من الأحيان اجتماعياً - هي الشوارع والأرصعة والساحات والحدائق ، بينما في الداخل ، يواجه المواطنون "المؤهلون" جولات المشي والأنفاق والصالات . تشترك هاتان البيئتان في العديد من مدن أمريكا الشمالية في نفس المنطقة الجغرافية والموقع في منطقة الاعمال المركزية أثناء العمل ككيانات منفصلة ، واحدة تحت إشراف القطاع العام المحلي والأخرى تسيطر عليها مجموعة فضفاضة من القطاع الخاص . إن وجود مساحة مفصولة بالدرجات يعيد تعريف أنماط التفاعل بين الأنشطة وبين شرائح سكان وسط المدينة .

لاحظ بايرز أن المجموعات التي كانت تشترك في نفس شوارع المدينة هم الآن يمضون أيامهم في بيئات نادرا ما تتقاطع مع بعضها البعض ، مدينة مفصولة بالصف ، الفروق في أنماط النشاط البشري بين النهار والليل ، يساعد كل من أسبوع العمل وعطلة نهاية الأسبوع ، من الداخل والخارج ، على إعادة تكوين طريقة دخول المساحة ويتم استخدام أجزاء مختلفة من منطقة الاعمال المركزية من قبل أقسام مختلفة من عامة الناس .

كما أشرنا في الفصل ٢ ، فإن الصعوبة الرئيسية الكامنة في نهج ما بعد الحداثة هي أن تنوع المعاني المرتبطة بالمظاهر الحضرية يجعل التعميم صعبا إن لم يكن مستحيلاً . في الأساس ، تماما كما هو ضروري لتجنب ردة الاقتصاد باعتباره القوة الوحيدة للتغيير الحضري



، لذلك سيكون قصر نظرعد الفضاء الحضري من نتاج أفعال وكلاء تطوعية خالية من قيود "الهيكلية". المشهد الحضري هو نتاج كل من الثقافة والاقتصاد ، ويجب أن يقوم الفهم الصحيح للبيئات الحضرية على الاعتراف الصريح بهذا التعقيد .