

به سوی احیای موفقیت آمیز محله‌های تاریخی شهر

TOWARDS THE SUCCESSFUL REVITALIZATION OF HISTORIC URBAN QUARTERS

نویسندگان: استیون تیزدل

تیراُک

تیم هیث

چکیده:

محله‌های تاریخی شهری در بردارنده حسی چشمگیر از مکان - و حالتی خاص - اند که از تاریخچه، معماری و دورنمای شهری آنها ناشی می‌شود. در طی دو یا سه دهه گذشته، آگاهی فزاینده‌ای در زمینه کیفیت ذاتی این گونه مکان‌ها به وجود آمده است. تغییر نحوه نگرش به این گونه محله‌ها، این مکان‌ها را به چیزی مطلوب و خواستنی، اما کمیاب، بدل کرده است. حتی برخی شهرها، همچون ساکره متو^(۱)، عملاً کوشیده‌اند که مشخصه تاریخی را به منظور جذب مردم و سرمایه، به صورتی مصنوعی به وجود آورند. برای از میان برداشتن تهدیدهایی همچون پاکسازی در مقیاس وسیع یا زوال و تخریب تدریجی، گروه‌های غیررسمی مردم، اغلب از طبقه متوسط، کوشیده‌اند آگاهی و توجه عموم مردم را افزایش دهند و این گونه مناطق تاریخی را نیز حفظ کنند.

در تمام شهرها و از جمله محله‌های تاریخی‌شان، فرایندهای دگرگونی در جریان است. گرایش این مقاله، بررسی احیای محله‌های تاریخی شهری است؛ حفظ و نگهداری محله‌ها و بازگرداندن بهره‌برداری پر دوام و عملی از آنها - حتی الامکان با عملکردهایی جدید - با خصلت تاریخی چشمگیر و حس مکان.

کلید واژه:

خط مشی استاندارد، بازآفرینی عملکردی، تنوع بخشی کارکردی، تجدید سازمان کارکردی، نهادهای ویژه، حفاظت مؤثر.



نمایی از یک محله تجاری در مونیخ (لرودم حفظ مقیاس، هماهنگی و تناسب بین ساختمان جدید و قدیم)

مترجم: حمید خادمی

بسیاری از محله‌های تاریخی شهری که در دهه‌های ۱۹۵۰ و ۱۹۶۰ در معرض تخریب و نوسازی قرار گرفته بودند، اکنون احیا شده‌اند تا به منزله بخش‌های سرزنده، پر شور و با نشاط شهر، به کار آیند (شکل ۱). این چشم انداز بهبود یافته زندگی اغلب می‌تواند با نتایجی مانند به دست آوردن عملکردهایی تازه همچون مسکن، گردشگری و تسهیلات مرتبط با آنها نیز توأم باشد. محله تاریخی از این طریق بار دیگر به مکانی جذاب و خواستنی بدل می‌شود که در آن می‌توان به سرمایه‌گذاری، زندگی و تفریح پرداخت.

فرایند احیاء، زمانی - و در صورتی - آغاز می‌شود که سرمایه‌گذاری‌های گوناگون ناشی از انگیزه‌های فراوان، که اغلب هم از طریق پرداخت‌یارانه جذب و حمایت می‌شوند، در محله‌های تاریخی شهری تحقق پذیرند. احیاء برای تمام بخش‌های قدیمی شهر ضرورت می‌یابد، و نه فقط آنها که سرشت و کیفیات تاریخی بارزتری دارند. با این حال، هر چقدر اصالت مشخصه تاریخی و حس مکان بیشتر باشد، این احتمال که تلاشهایی برای صیانت و احیای آنها صورت پذیرد، قوت بیشتری می‌گیرد. باید توجه داشت که انگیزه‌های آن دسته از کسانی که برای مکانهای تاریخی سرمایه‌گذاری می‌کنند و در احیای آن می‌کوشند، ممکن است متفاوت با هواداران اولیه صیانت از محله‌هایی باشد که آنها را در معرض آگاهی عموم قرار می‌دهند. این خود ممکن است به ایجاد تضادهایی بین الزامات صیانت، که محدود کردن تغییرات را در پی دارد، و احیاء که در پی ایجاد دگرگونی‌های اقتصادی مورد نیاز است، انجامد.

مورد پژوهیها نشان می‌دهند که هیچ‌گونه خط مشی استاندارد برای احیای موفقیت‌آمیز وجود ندارد و رهیافت‌های مربوط به این امر باید بر پایه مشخصه‌های بومی و موردی خاص باشد. بنابر نظر کوتلر^(۲): «دو مکان متفاوت، به هیچ وجه در اتخاذ رهیافت‌هایشان، استفاده از منابعشان، تبیین فرآورده‌ها یا به کارگیری طرح‌ها و نقشه‌های خود، یکسان عمل نمی‌کنند. مکان‌های گوناگون، در تاریخ، فرهنگ، سیاست، رهبری، و شیوه‌های خاص برای اداره روابط میان بخشی دولتی و خصوصی، متفاوت‌اند.» همان‌گونه که فریمن^(۳) اشاره می‌کند - ۱۸۰ سال پس از آنکه یکی از بازرگانان بوستون، طرز کار آسیاب‌های انگلستان و اسکاتلند را به یاد آورد و آن را در امریکا تکرار و اعمال کرد - تا حدی عجیب است که از تولد دوباره «لوول»^(۴) مرتباً به عنوان سابقه احیای بسیاری از محله‌های صنعتی در بریتانیا یاد می‌شود. با همه اینها، در حالی که بسیاری از ایده‌های سودمند وجود دارند که می‌توان آنها را برای احیای محله‌های شهری بریتانیا، و به طور کلی اروپا، به کار بست، در عین حال مشخصه‌های منحصر به فرد نظام سیاسی و مالی امریکا نیز در این میان به چشم می‌خورند. مثلاً، فالک^(۵) چهار مشخصه اصلی را، مختص امریکا، بر می‌شمرد: استقلال پر دامنه‌تر دولت محلی؛ روابط نزدیک میان جامعه تجاری و دولت محلی؛ رقابت گسترده میان نهادهای سرمایه‌گذاری؛ و وجود طیف گسترده‌ای از انگیزه‌های مالیاتی. علاوه بر اینها، این خطر نیز وجود دارد که بدون توجه و حساسیت‌های لازم، مکان‌های مختلف اندک اندک به یکدیگر شباهت می‌یابند و به رغم این تناقض آشکار که حس مکان در محله‌های تاریخی شهری جذابیت عمده آنها به شمار می‌آید، فردیت و یگانگی خود را از دست می‌دهند: «از آنجا که زبان حرفه‌ای استاندارد برای ساخت بناهای اداری بلندمرتبه وجود دارد... زبان حرفه‌ای استاندارد نیز برای صیانت وجود دارد. من نگرانم که موفقیت‌های هرچه بیشتر، ما را به این سمت بکشاند که مردم به جای آن که برای هر پروژه‌ای جداگانه بیندیشیم، فرمول‌های مشابهی را دنبال کنیم»^(۶). به این ترتیب، دستیابی به احیای موفقیت‌آمیز نیاز به شناخت و بهره‌گیری از امتیازها و موقعیت‌های موجود در محله، و شهر و منطقه و کشور آن دارد.



شکل ۱. کوئینسی مارکت، بوستون. بسیاری از مکان‌های احیاء شده، اکنون حکم بخش‌هایی سرزنده، پرشور و با نشاط از شهرها را دارند.

تحقق روند احیا

پیامد بحث دربارهٔ محله‌های تاریخی شهری به منظور درک روند احیا، از آن جهت نیز جالب توجه است که برآیند آن با توجه به شکل‌گیری، طراحی و به کار بستن سیاست‌های گوناگون، و تلاش‌های مستمر برای حفظ دستاوردها، می‌تواند درس‌هایی کلی را نیز برای سایر محله‌ها به بار آورد. روند احیا، با شناخت و درک ابعاد خاص فرسودگی و سیر قهقرایی که هر گستره‌ای به آن دچار است، آغاز می‌شود؛ آنگاه باید منابع و مزیت‌های هر محله، همراه با موقعیت‌های خاص آن، بازشناخته شود؛ و دست آخر این که، امور احیا باید با تعیین مسئولیت دقیق و مناسب گردانده شود تا به این ترتیب این اطمینان حاصل آید که امر احیا به خوبی پیگیری شده است.

توجه به فرسودگی و سیر قهقرایی مناطق

شهرها در معرض رشد، دگرگونی و انحطاط و ویرانی قرار می‌گیرند. روند این تغییرات پیچیده و نمودهای متفاوت بسیاری را نیز دربر دارد. در این مقاله، نمود خاصی از دگرگونی به بحث نهاده

شده است: فرسودگی محله‌های صنعتی، تجاری و مسکونی در قرن نوزدهم. فرسودگی عبارت است از عملکرد تحول و تغییر کالبدی و اقتصادی و ثبات نسبی بناها و مکان‌ها.

الگو و توازن متغیر فعالیت‌های اقتصادی، بخشی از تحول مستمر شهرها و مناطق شهری به شمار می‌آید. شهرهای بسیار معدودی از نظر الگوی فعالیت‌های اقتصادی شکلی ثابت دارند: املاک واقع در مناطق گوناگون، در طی زمان دستخوش افت و خیزهایی می‌شوند. بسیاری از مناطق موجود در شهرها «دورانی طلایی» را سپری کرده‌اند و پس از آن در موارد متعدد رو به افول نهاده‌اند. بسیاری از شهرها و بخش‌های گوناگون آنها نیز اکنون در تلاش برای دستیابی «به دومین دوران طلایی» اند و می‌کوشند که خود را در درون اقتصاد جهانی جای دهند. محله‌های تاریخی شهری، بخشی از این تلاش برای پویایی اقتصادی به شمار می‌آیند. چنین محله‌هایی در عین حال تحت تأثیر توسعه‌های اقتصاد جهانی و الگوهای در حال ظهور جامعه پسا صنعتی قرار دارند. بسیاری از اینها نیز همین که عملکرد اصلی شان به سایر کشورها و قاره‌ها منتقل شد، شکلی حشوآمیز و افراطی به خود گرفتند، یا همین که حوزه فعالیت شرکت‌ها از نواحی موسوم به زنگاری^(۷) به ایالت‌های گرمسیر^(۸) تغییر کرد، از بُعد ملی دستخوش جابجایی شدند، و این در حالی بود که محله‌های مسکونی در پی فرایندهای اکولوژیکی (که مکتب شیکاگو در بازشناسی آنها اقدام کرده است) رو به افول و انحطاط نهادند.

دو مکان متفاوت، به هیچ وجه در اتخاذ رهیافتهایشان، استفاده از منابعشان، تبیین فرآورده‌ها یا به کارگیری طرح‌ها و نقشه‌های خود، یکسان عمل نمی‌کنند. مکان‌های گوناگون، در تاریخ، فرهنگ، سیاست، رهبری، و شیوه‌های خاص برای اداره روابط میان بخشی دولتی و خصوصی، متفاوت‌اند.

ابعاد مختلفی از فرسودگی و افول در محله‌ها به چشم می‌خورد که عبارتند از: کالبدی، کارکردی، ساختگی، قانونی، ظاهری، مکانی. برخی از این ابعاد را می‌توان مستقیماً مورد ملاحظه قرار داد: می‌توان ساختمان‌ها را مرمت و فرسودگی عملکردی آنها را از طریق بهسازی برطرف کرد؛ فرسودگی اداری را نیز می‌توان از طریق فسخ آن دسته از تصمیمات برنامه‌ریزی و شهرسازی که متضمن تخریب و پاکسازی به منظور ایجاد طرح‌های راه‌سازی است، و نیز ایجاد مناطق حفاظت شده و نواحی تاریخی، خنثی کرد؛ فرسودگی ظاهری را هم می‌توان از طریق بهبود بخشی‌های کالبدی و ارتقای محدوده به گونه‌ای که نگرش متفاوتی نسبت به آن به وجود آید، رفع کرد - مثلاً، می‌توان به جای آن که محدوده مورد نظر نمونه‌ای کوچک از انواع صنایع را در خود داشته باشد، کاری کرد که در بردارنده جاذبه‌های گردشگری باشد. لگام گسیخته‌ترین شکل افول و فرسودگی، نوع مکانی آن است. فرسودگی نسبی مکان اغلب به استفاده هر چه کمتر از آن می‌انجامد و نیاز به بناهای تاریخی را قوت می‌بخشد، زیرا به دلایل گوناگون، دیگر مناطق در بردارنده امتیازهای رقابتی جدی‌تری‌اند.

به منظور درمان فرسودگی مکانی و بازگرداندن موقعیت‌های اقتصادی هر منطقه، برقراری امتیازی رقابتی برای آن ضروری است. محله‌هایی که در این مقاله به آنها اشاره شده است، در ایجاد یا حفظ موقعیت خود به عنوان مراکز مصرف و یا تولید تلاش می‌کنند. این امر نیازمند دگرگون شدن فعالیت‌هایی است که در منطقه و ساختمان‌های آن صورت می‌پذیرد. در جایی که کاربری‌های موجود، به هرچه کارآمدتر و سودمندتر شدن تشویق و ترغیب می‌شوند، این کار بازآفرینی^(۹) عملکردی نامیده می‌شود. این کوشش‌ها چه بسا در بردارنده بهره‌گیری از

ویژگی‌های تاریخی محله و بناهای آن برای کاربردهای گردشگری یا مسکونی، یا محیط آن برای فعالیت‌های فرهنگی باشند. به علاوه، محله‌های تاریخی شهری می‌توانند به مراکزی برای عملکردهای پسا صنعتی تبدیل شوند. مثلاً، حکم کانونی، را برای تولید فرهنگی یا شرکت‌های واسطه‌ای و رسانه‌ای بیابند. در جایی که کاربردها یا فعالیت‌های تازه باعث تغییر مکان عملکردهای موجود یا استفاده از فضاهایی می‌شوند که قبلاً خالی بوده‌اند، این عمل را می‌توان تجدید سازمان^(۱۰) کارکردی نامید. تجدید سازمان محدود که کاربریهایی جدید را برای هماهنگ کردن و پشتیبانی از شالوده‌های اقتصادی موجود در محله عرضه می‌دارد، تنوع بخشی^(۱۱) کارکردی نامیده می‌شود. چه در تنوع بخشی و چه در تجدید سازمان کارکردی، می‌توان از خصلتهای تاریخی مناطق به عنوان امتیاز آنها بهره‌برداری کرد.

از آنجا که زبان حرفه‌ای استانداردی برای ساخت بناهای اداری بلندمرتبه وجود دارد... زبان حرفه‌ای استانداردی نیز برای صیانت وجود دارد. من نگرانم که موفقیت‌های هرچه بیشتر، ما را به این سمت بکشاند که مردم به جای آن که برای هر پروژه‌ای جداگانه ببیندیشیم، فرمول‌های مشابهی را دنبال کنیم. به این ترتیب، دستیابی به احیای موفقیت‌آمیز نیاز به شناخت و بهره‌گیری از امتیازها و موقعیت‌های موجود در محله، و شهر و منطقه و کشور آن دارد.

منابع موجود

در هر نوع رهیافت به موضوع بهسازی، باید منابع مختص هر مکان را شناسایی و از آن بهره‌برداری کرد. حس مکان و خصلت نهفته در محله‌های تاریخی شهری با آنکه منبعی کمیاب به شمار می‌آید، لکن نیازمند محافظت و مدیریت، چه در حفظ و چه در بهره‌برداری از مشخصه‌های مثبت آنهاست. این حس مکان، دارای ابعاد کالبدی و کارکردی است.

محله‌های تاریخی شهری در بردارندهٔ زمینه‌ها و مناظر معماری‌اند. به این ترتیب خصلت کالبدی هر محله با توجه به نادر بودن آن، متضمن ارزش اقتصادی نیز هست. با این همه، کنترل و نظارت‌هایی نیز برای حفظ و نگهداری خصلت کالبدی به منظور تداوم و تقویت ارزش کلی محله ضروری است. به هر حال، برای حفاظت مؤثر و کارآمد طراحی شهری شناخت آنچه که مورد حفاظت قرار می‌گیرد نیز ضروری است: «بدهی است برای پیگیری راهبرد خط‌مشی حفاظت، دست اندرکاران برنامه‌ریزی شهری باید از آنچه که حفظ و مراقبت می‌شود شناخت کاملی داشته باشند... باید بناهای موجود در هر محدوده آزمایش و طبقه‌بندی شود؛ نقاط مخاطره‌آمیز را شناسایی و افراط‌کاری‌ها را نیز پیش‌بینی کنند؛ در صورتی که ساختمانی غیرضروری تشخیص داده شود، معیارهایی دقیق برای توسعه مجدد و هماهنگ وضع کنند؛ یا به جای این کار، کاربریهای جایگزین جدید یا سایر شیوه‌های محافظتی در نظر گرفته شود؛ و سرانجام این که بناهای موردنظر از طریق اندازه‌گیری، تجزیه و تحلیل و عکس برداری ثبت شوند.»^(۱۲) در صورتی که سرمایه‌گذاری یا پرداخت یارانهٔ همگانی درکار باشد، محافظت کالبدی از محله‌های تاریخی شهری شکلی واضح و آشکار خواهد داشت. محدودیت‌های نظارت و کنترل‌های محافظتی، و همچنین طرح‌ریزی ناحیه‌محافظتی یا تاریخی، و به کارگیری دقیق و دلسوزانهٔ آنها به این معناست که قسمت اعظم عملیات توسعه و سرمایه‌گذاری‌ها در منطقه منجر به حفاظت کالبدی بافت ساخت و ساز تاریخی خواهد شد.

حس مکان نهفته در محله، در بردارندهٔ ابعاد کارکردی نیز هست؛ فعالیت‌هایی که برای ساختمان‌ها صورت می‌گیرد در ارتقای خصلت فردی و محیطی محله‌ها نقش دارد. در فرایند

بهسازی، غالباً خصلت کالبدی مورد تهدید تبدیلات بهبود بخشی قرار می‌گیرد. مشخصه کارکردی می‌تواند ناشی از فعالیت‌های سنتی محل باشد که اکنون رو به افول نهاده است. زوال منطقه به مختل شدن الگوی سنتی بها و ارزش زمین‌ها و املاک می‌انجامد. این امر در دوره‌ای کوتاه این امکان را فراهم می‌آورد که فعالیت‌هایی دیگر در فضاهاى منطقه مستقر شوند، و این به نوبه خود می‌تواند مشخصه‌ای جدید و پویا و نوعی سرزندگی به منطقه ببخشد. به این ترتیب، به هنگام بهسازی محدوده، بازگرداندن این مشخصه به هر حال مطلوب به نظر می‌رسد. این نیز ناگفته نماند که فعالیت‌های جدید پیش گفته، اغلب مورد تهدید فرایند بهسازی قرار می‌گیرند.

احتمالاً بهینه‌سازی، برآیند اجتناب ناپذیر بهسازی محله‌های تاریخی شهری که کیفیت خود را از دست داده و دستخوش افول و فرسودگی قرار گرفته‌اند، به شمار می‌آید. جز مواقعی که

فرسودگی نسبی مکان اغلب به استفاده هر چه کمتر از آن می‌انجامد و نیاز به بناهای تاریخی را قوت می‌بخشد، زیرا به دلایل گوناگون، دیگر مناطق در بردارنده امتیازهای رقابتی جدی‌تری‌اند.

ساختمان‌های موجود خالی‌اند، معمولاً عامل تغییر مکان و ترک محل نیز در این میان وجود خواهد داشت، زیرا هنگامی که منطقه‌ای بهسازی می‌شود، اندک اندک ارزش‌های مالکیتی بهتری را تجربه می‌کند و کاربرانی را به خود جلب خواهد کرد که تمایل و توان پرداخت اجاره‌های بالاتر را دارند. بهینه‌سازی محله‌های قدیمی [چون با بیرون رفتن اقشار کم درآمد توأم است] معمولاً تداعی‌هایی منفی را در ذهن ایجاد می‌کند، ولی آنچه اهمیت دارد، میزان و درجه این تبدیلات و جایجایی‌هاست.

مسائل و معضلاتی که با ارتقاء بخشی محله‌ای از طریق جا به جایی ساکنان همراه شد، ناشی از علائق متفاوت آنانی است که اولویت را به حفظ کالبدی محله می‌دهند (حفاظت گرایان) و آنها که اولویت را برای خصلت کارکردی محله قائل‌اند (که معمولاً آنهايي را دربر می‌گیرد که در آنجا زندگی و کار می‌کنند). در مورد بهسازی بر طبق الگوی خانه‌سازی، آن گونه که اش ورث و تان بریج^(۱۳) اشاره می‌کنند، میان آن دسته از افرادی که در خانه‌های تاریخی زندگی می‌کنند و برای خصلتهای تاریخی ارزش قائل‌اند، و آنها که با وجود سکونت در همان املاک یا محدوده‌ها دارای انگیزه‌ها و اولویت‌های متفاوتی‌اند؛ و به طریق اولی نسبت به ویژگی تاریخی بی‌تفاوت‌اند و ارزش عمده را به مرکزیت محدوده و اجاره‌اندک آن می‌دهند، ناهمگونی عمده و چشمگیری به چشم می‌خورد. هر چند که به هر حال میزانی از تداخل‌های اجتناب‌ناپذیر بین این دو گروه وجود خواهد داشت، آنچه اهمیت دارد تشخیص این نکته است که علائق آنان چه بسا در تضاد با یکدیگر قرار گیرد. اهمیت این تمایز، در این نکته نهفته است که از طریق ارتقاء بخشی یاد شده، گروه اول احتمالاً جایگزین گروه دوم می‌شود.

مورد پژوهیهای متعددی که راجع به محله‌ها صورت پذیرفته، به دنبال حفاظت عملکردی و در عین حال کالبدی بوده‌اند. این گونه محافظت‌ها در تلاش‌اند که در برابر نیروهای بازار و سایر نیروهای دگرگونی اقتصادی مقاومت کنند، و در نتیجه نهایتاً بی‌ثمر خواهند بود. بنابراین آنچه که اغلب اهمیت بیشتری پیدا می‌کند، حفظ سرسختانه خصلتهای کالبدی و در عین حال انعطاف‌پذیری در برابر خصلت کارکردی محله است. پرداختن صرف به خصلتهای کارکردی چه بسا تلاش برای شکل‌گیری سرمایه‌گذاری مورد نیاز به منظور حفظ و بهسازی کالبدی محله را عقیم‌گذارد و به نزول کیفیت و یا حتی از دست دادن زمینه‌های تاریخی بناها منجر شود.

در جایی که کاربردها یا فعالیت‌های تازه باعث تغییر مکان عملکردهای موجود یا استفاده از فضاهایی می‌شوند که قبلاً خالی بوده‌اند، این عمل را می‌توان تجدید سازمان کارکردی نامید. تجدید سازمان محدود که کاربریهایی جدید را برای هماهنگ کردن و پشتیبانی از شالوده‌های اقتصادی موجود در محله عرضه می‌دارد، تنوع بخشی کارکردی نامیده می‌شود. چه در تنوع بخشی و چه در تجدید سازمان کارکردی، می‌توان از خصلتهای تاریخی مناطق به عنوان امتیاز آنها بهره‌برداری کرد.

آسیب‌های دیگری نیز می‌تواند از حفاظت افراط کارانه خصلتهای کالبدی یا کارکردی حاصل شود.

شناخت موقعیت‌ها

شناخت امتیازها و منابع موجود در هر محدوده، و تشخیص نقشی شایسته و مناسب برای محله، از ضروریات اصلی بهسازی موفقیت آمیز به شمار می‌آید. این خود نیاز به نگرش و بینشی دارد که به درستی تشخیص دهد کجا نیازهایی بالقوه نهفته است و چه کاربریهایی برای محله‌ای خاص و شهری خاص مناسب می‌نماید. چالش اصلی در این میان، ایجاد ظرفیت و استعداد رقابتی برای این گونه مناطق است. محله‌های تاریخی بهسازی شده، مانند سایر مناطق، نیاز به ایجاد شالوده اقتصادی متنوع و نیز برقراری تعادل میان نیازها و خواسته‌های متفاوت دارند. این امر می‌تواند از طریق ارائه مستمر کاربری‌های ترکیب شده حاصل شود. کمتر احتمال دارد که محله‌های تک عملکردی دستاوردهای خود را در رقابت با سایر مکان‌ها در روندی مستمر و مداوم حفظ کنند. احتمالاً محله‌ای همچون "تمپل" بار که هدف آن دستیابی به بهسازی از طریق عملکردهای متنوع و کاربری‌های متفاوت است، بهروزی خود را مدت‌های مدیدی حفظ خواهد کرد، چرا که تاثیر دگرگونی‌های اقتصادی متنوع، در هر مقطعی بر بخشی از کارکردهای جدید آن تاثیر خواهد گذاشت و نه بر همه آنها. تلاش برای بنا نهادن بهسازی بر یک تک کاربری عمده و بس، می‌تواند نقشی بسیار خنثی کننده داشته باشد. در برخی محلات راهبرد مبتنی بر کاربری مختلط می‌تواند در بهسازی شهری موثر باشد.

محله‌های تاریخی شهری معمولاً حکم مناطق کارکردی خود گردان را دارند و به این ترتیب نمی‌توان آنها را صرفاً از بُعد ریخت‌شناختی^(۱۴) مرزبندی کرد. آنها بخشی یکپارچه از درهم تافتگی کارکردی و صورتی محدوده مرکزی به شمار می‌آیند، و اغلب رابطه‌ای مبتنی بر همزیستی با کل شهر، و به ویژه با محدوده مرکزی آن، دارند. بنابراین به جای آنکه به تنهایی درباره آنها اندیشیده شود، باید در متن و بافت کلی شهر و همچنین نواحی مربوط به آن مدنظر قرار گیرند.

مدیریت عملیات احیاء

مسئولیت احیای محدوده‌های مهجور و کم رونق شهرها بر عهده نهادهای همگانی، صاحبان عمده زمین، ساکنان، پیشه‌وران و گروه‌های رفاه بومی است که همگی از این احیاء بهره‌مند می‌شوند. هر یک از این دست اندرکاران می‌توانند نقش رهبری را در شهر یا محله بر عهده بگیرند. افراد یا نهادهایی که نقش اصلی را در بهسازی محله بر عهده می‌گیرند، باید حتی‌الامکان مبتکر و در عین حال مسئول باشند. آنان باید از توان ایجاد فرصت مناسب از درون معضلات

برخوردار باشند، به گونه‌ای که امکان تبدیل بینش به کنش مهیا شود.^(۱۵)

با آنکه توسعه زمین و ملک شرط لازم برای احیا به شمار می‌آید اما شرط کافی برای آن نیست، و موفقیت یا شکست پروژه احیا عمیقاً به فراز و نشیب‌های بازار زمین و ملک بستگی دارد. در جایی که رهیافت سازمان دهی مجدد و تنوع بخشی در پیش گرفته می‌شود، معمولاً چند پروژه اصلی مقدماتی نیز به چشم می‌خورند. اینها باید نشان دهند که بازار ماندگار و موفقیت‌آمیز و همچنین تقاضا برای فعالیت‌ها و عملکردهای جدید در این میان وجود دارد تا به این ترتیب سرمایه‌گذاری‌های بعدی ترغیب شوند. در جایی که پروژه‌ها از پرداخت یارانه عمومی بهره‌مند می‌شوند، میزان پرداخت یارانه باید هنگامی که بازار شکل می‌گیرد و پروژه‌ها نیز به سهم خود از لحاظ تجاری انتفاعی تر می‌شوند، کاهش یابد.

با توجه به ساخت و سازهای بخش خصوصی، در دوره آغازین بهسازی، ضروری است که شهرسازان شیوه‌ای انعطاف‌پذیر، موسوم به «هر چه پیش آید» (لسه فر)^(۱۶)، در پیش گیرند. سرمایه‌گذاران و کارآفرینانی^(۱۷) که پیشگام طرح‌های عمرانی در محله‌های تاریخی می‌شوند، پاداش خود را از افزایش نسبی‌ای دریافت می‌کنند که در ارزش ملک‌شان به وجود می‌آید. با این حال، به مجرد این که پروژه‌های اولیه با موفقیت روبرو شدند و روند احیاء شتاب‌فزاینده‌ای به خود گرفت، شهرسازان باید بر تأمین ملک نظارت تنگاتنگ به عمل آورند و به این طریق مدیریت خود را بر تقاضا برای ملک اعمال کنند. رشد بی‌سابقه بهای ملک در اواخر دهه ۱۹۸۰، موفقیت مناسبی را برای احیای محله‌های تاریخی شهری به وجود آورد لکن در اوایل دهه ۱۹۹۰، این موقعیت رو به افول نهاد.

فرایند بهسازی که در بناهای احیا شده، فضاهای جذاب و استفاده‌فزاینده از بناها شکلی مرئی به خود می‌گیرد، نیاز به مباشرت و نیکداشت مستمر نیز دارد. محله‌هایی که احیای آنها با توفیق همراه بوده است، اغلب از مشارکت میان نهادهای همگانی و بخش خصوصی و همچنین برخورداری از نهادهایی ویژه برای اداره این امور بهره‌مند بوده‌اند.

هدف مدیریت، نیکداشت و سرپرستی فعالانه محله‌های تاریخی باید این باشد که هر گونه فعالیت در محله، آن را اندکی بهتر از پیش سازد. به گفته مونتگومری^(۱۸): «بسیاری از مناطق شهری، به جای برنامه‌ریزی‌های جامع و خرد ورزانه، نیاز به توجه بیشتر، دست‌یاری‌دهنده، و تزریق سرمایه و فعالیت‌های تازه دارد. ما این را نیکداشت شهری می‌نامیم؛ کمک کردن به یک مکان تا به خود کمک کند. این کار، نوعی مدیریت را از طریق تغییرات افزایشی، همراه با بهبود بخشی و ملاحظات راهبردی گزینشی طلب می‌کند».

احیای موفقیت‌آمیز

هر چند که چه بسا بتوان به طور غریزی یا درونی حس کرد که محله‌ای تاریخی احیاء شده است. لکن این امر تنها از بُعد کیفی مشخص می‌شود؛ و در واقع هیچ‌گونه مدخل سحرآمیزی که از آن طریق بتوان به تجربه ادعا کرد که احیاء تحقق پذیرفته است، وجود ندارد. احیاء که همان بازگرداندن فعالیت و سرزندگی به مناطق باشد، فرایندی است پویا و توانمند. با توجه به مورد پژوهیها، می‌توان گفت که این فرایند در مناطق گوناگون درجات متفاوتی داشته است. بسیاری از محله‌هایی که در موردشان بحث شد، کماکان تعداد زیادی ساختمان در خود دارند که مرمت آنها ضعیف و مسامحه‌کارانه صورت گرفته است یا نیاز به بازسازی و ایجاد پارکینگ‌های سطحی برای توقف‌های کوتاه مدت اتومبیل در محوطه‌های خالی دارند. احیای موفقیت‌آمیز باید در ابعاد کالبدی، اقتصادی و اجتماعی نیز خود را نشان دهد.



شکل ۲. میدانچه کوونت گاردن، لندن. محله‌های تاریخی که احیای موفق در آنها صورت گرفته باشد، با مرمت مطلوب و مناسب به خوبی حفظ می‌شوند: دوده و چرک و آلودگی از ساختمان‌های قدیمی زدوده می‌شود، خود بناها بازسازی و مرمت می‌شوند، وضع خیابان‌ها بهبود می‌یابد و کل محدوده نیز ظاهری آبرومند به خود می‌گیرد.

۱- احیای کالبدی

محل‌های که در آن احیای موفقیت‌آمیز کالبدی در آن صورت پذیرفته باشد، با مرمت مطلوب به خوبی حفظ می‌شود: دوده و چرک و آلودگی از ساختمان‌های قدیمی زدوده می‌شود و خود بناها بهسازی و مرمت می‌شوند، وضع خیابان‌ها بهبود می‌یابد و کل محدوده ظاهری آبرومند به خود می‌گیرد (شکل ۲). همین تصویرهای مثبت است که مکانی را برای سرمایه‌گذاران، بازدیدکنندگان و ساکنان، جذاب می‌کند.

در روند احیای محله‌های تاریخی شهری، مداخله‌های عینی، مرئی و کالبدی اغلب مرحله نخست را تشکیل می‌دهند. معمولاً نخستین تلاشهایی که در احیای هر محله تاریخی به عمل می‌آید، در بردارنده بهبود بخشی‌های کالبدی، چه در پیکره ساختمان‌ها و چه در حیطه‌های همگانی، یا هر دوی اینهاست. بهبود بخشی‌های ظاهری محیطی برای جذب مردم و کارکردهایی جدید به محدوده، ضروری است. بسیاری از مطالعات و بررسی‌ها نشان می‌دهند که

مردم در مکان‌هایی که رو به تخریب نهاده‌اند و نشانه‌های سهل‌انگاری در آنها به چشم می‌خورد، احساس ناراحتی و حتی ترس می‌کنند.^(۱۹) به این ترتیب، احیای کالبدی، هم به عنوان بهبود بخشی قلمرو عمومی در نظر گرفته می‌شود که سرمایه‌گذاری آن را نهادهای عمومی بر عهده می‌گیرند، و هم بهسازی بدنه ساختمان‌ها از طریق نوسازی - چه با کاربری فعلی‌شان و چه کاربری جدید - که سرمایه‌گذاری لازم را بخش خصوصی با همراهی و ترغیب انواع یارانه‌های عمومی یا تسهیقات مالیاتی انجام می‌دهد.

۲ - احیای اقتصادی

توسعه و بهسازی ملک، شرط لازم - ولی نه کافی - برای احیا است. علاوه بر ارزیابی‌های ضروری برای املاک، تلاش‌ها و توجهات نیز باید مستقیماً به سمت زیر ساخت‌ها و توسعه اقتصادی محله‌ها، و همچنین انگیزه‌های رشد و بهره‌برداری هر چه بیشتر از ساختمان‌های تاریخی جهت‌دهی شود. به این ترتیب، احیای محله‌های تاریخی شهری، هم نوسازی بافت کالبدی و هم بهره‌برداری اقتصادی فعال از ساختمان‌ها و فضاها را مدنظر قرار می‌دهد. در کوتاه مدت، احیای کالبدی می‌تواند به ایجاد قلمرو همگانی جذاب و به خوبی حفظ شده‌ای انجامد که تصویری مثبت از مکان به دست دهد و اعتماد همگان را نیز به سوی آن جلب کند. در بلندمدت نیز به احیای اقتصادی نیاز است، که در نهایت حکم بهره‌برداری ثمربخش را برای بخش خصوصی خواهد داشت که هزینه حفظ و نگهداری قلمرو همگانی را می‌پردازد. بنا به گفته رایبکما^(۲۰): «یک ساختمان نوسازی شده خالی مشخصاً چیزی به راهبرد احیای اقتصادی محدود نمی‌افزاید؛ لکن اگر همان ساختمان با اجاره‌نشینان اشغال شود، ماجرا فرق خواهد کرد. این مردم و فعالیت اقتصادی است، و نه رنگ و لوله‌کشی و نظایر اینها، که در نهایت بر ارزش اقتصادی می‌افزاید.»

۳ - احیای اجتماعی

هر محله تاریخی که از لحاظ اجتماعی عملیات احیای موفق‌تری در آن صورت پذیرفته باشد، مکانی است سرزنده و پویا. محله احیاء شده، محیطی است جذاب و مکانی مناسب برای ماندن و رفتن: خیابان‌ها مملو از مردم است و میزان خلاقیت و جرم نیز در آنها کاهش یافته است. طراحی شهری امروز، با ایجاد حس مکان و نیز مکان‌سازی سر و کار دارد. حضور مردم، فضا را به مکان بدل و آن را به بخشی زنده، پویا و منظم از شهر تبدیل می‌کند. اتفاق نظر عمومی که در شرف شکل‌گیری است از این قرار است که تمام زمینه‌های طراحی شهری نیاز به این دارند که از بُعد ظاهر صوری به آنها نگرسته شود و تجارب انسانی مکان نیز در آنها مدنظر قرار گیرد. به این ترتیب، محله‌های شهری مطلوب در عین حال نمونه‌های مطلوبی از طراحی شهری نیز به شمار می‌آیند.

در این زمینه، آنچه اهمیت دارد این است که قلمرو همگانی به عنوان ساختاری کالبدی و همچنین اجتماعی در نظر گرفته شود. در این میان نه تنها به قلمرو عمومی کالبدی تعریف شده‌ای از نظر فضایی نیاز است، بلکه قلمرو عمومی نیز خود نیاز به حیات‌بخشی به دست مردم دارد؛ با حضور و استفاده مردم است که فضاها تبدیل به مکان می‌شوند. فضاها شهری باید با حضور مردم زنده شوند و برای این زنده گردانیدن نیز باید برنامه‌ریزی به عمل آید. مککورمک^(۲۱) در مورد خصوصیت تراوشی^(۲۲) و تأثیرگذارانه خیابان‌ها می‌گوید: این خصوصیت به حالتی اطلاق می‌شود که فعالیت‌های درون ساختمان‌ها بتوانند به بیرون پراکنند و تراوش کنند و حیات و فعالیت را به خیابان بدمند. وی اشاره می‌کند که برخی کاربری‌ها رابطه چندانی با مردم کوچک و خیابان برقرار نمی‌کنند، در حالی که برخی دیگر این رابطه را به شکلی صمیمانه به



شکل ۳. شدتیمز، لندن. چالش موجود در ایجاد محله‌های شهری شمال و سرزنده، عبارت است از حصول اطمینان به اینکه آن دسته از کاربری‌هایی که بیشترین تعامل را به وجود می‌آورند، در بَر مناسب خیابان قرار گیرند.

وجود می‌آورند: حس حضور انسان و سرزندگی و حیات در فضاهای شهری بستگی به همین روابط دارد. مک کورمک نوعی سلسله مراتب کاربری‌ها را که می‌توانند در حیات بخشی به قلمرو همگانی مؤثر باشند مطرح می‌کند. این به آن معنا نیست که عنوان شود برخی کاربری‌ها اصولاً غیر ضروری‌اند و در محدوده شهری جایی ندارند، بل بدین معناست که لزومی ندارد اینها در بخش جلو یا به عبارتی بَر خیابان و در نتیجه در حیطه کالبدی همگانی قرار گیرند. در پایین‌ترین مرتبه یا در واقع در انتهای سلسله مراتب مک کورمک پارکینگ اتومبیل قرار دارد که اصولاً اهمیت چندانی برای حضور آن در کنار عابران حس نمی‌شود؛ و در بالاترین مرتبه نیز بازارهای خیابانی واقع‌اند که تبادل و تعامل میان فروشندگان و عموم مردم و همچنین میان دکه‌ها و خیابان را برقرار می‌کنند. در حدها فاصل این دو مرتبه، طیف متنوعی از کاربری‌های گوناگون وجود دارد که می‌توان آنها را برحسب میزان رابطه‌شان با خیابان، طبقه‌بندی کرد: پارک اتومبیل، انبار، صنایع در مقیاس گسترده، دفاتر در مقیاس گسترده، بلوک‌های آپارتمانی، سوپرمارکت‌ها، دفاتر و مغازه‌ها در مقیاس کوچک، مسکن، رستوران و بار، و دست‌آخر فروشگاه‌های خیابانی.

چالش موجود در ایجاد محله‌های شهری فعال و سرزنده، عبارت است از حصول اطمینان از این که آن دسته از کاربری‌هایی که بیشترین تعامل را به وجود می‌آورند، در بَر مناسب خیابان قرار گیرند (شکل ۳). در تمپل بار، طرح توسعه ۱۹۹۲ طرحی تفصیلی از ترکیب کاربری‌ها را ارائه داد

که حاوی جای‌دهی عمودی کاربری‌ها بود. این راهبرد بر حیطه اجتماعی شهری متمرکز بود و کاربری‌های فعال را در سطح همکف ترغیب می‌کرد؛ از جمله خرده‌فروشی، گالری‌ها و دیگر تسهیلات فرهنگی که در سرزنده‌سازی خیابان‌ها تأثیر دارند و کسب و کار شامگاهی را رونق می‌بخشند و به طریق اولی ایمنی محله را نیز افزایش می‌دهند. نظارت بر طبقات و سطوح بالاتر شدت چندانی نداشت و امکان شکل‌گیری طیف متنوعی از کاربری‌های «منفعل» را نظیر منازل سکونتی و دفاتر اداری، فراهم می‌آورد. دیگر عواملی که بر ماهیت صمیمانه و پیاده‌محور محله تأثیر می‌گذارند، عبارتند از نفوذپذیری^(۲۳) (ایجاد سهولت برای حرکت ایمن افراد پیاده در پیرامون محله) و خوانایی یا وضوح^(۲۴) (ایجاد سهولت برای مسیریابی افراد پیاده در محله).

مونتگومری^(۲۵) اشاره می‌کند که حیات‌بخشی به حیطه یا قلمرو همگانی محله‌های تاریخی شهری می‌تواند در عین حال از طریق برنامه‌های طرح ریزی شده حیات‌بخشی فرهنگی نیز به وجود آید و ترغیب شود. این امر مشتمل بر رخدادهای و مناظر از پیش اندیشیده‌ای است که مردم را به بازدید، بهره‌گیری و گردش و پرسه در محله برانگیزد. بنا به توصیف مونتگومری^(۲۶): «این کار مستلزم عقد قرارداد با دست‌اندرکاران امور فرهنگی است تا به برنامه‌ریزی برای رخدادهای جشنواره‌هایی در اماکن گوناگون مانند جایگاه‌ها، میدان‌ها و پارک‌های عمومی بپردازند. اندیشه نهفته در این امر، همانا فراهم‌سازی طیف گوناگونی از فعالیت‌های روزمره - کنسرت‌های حوالی ظهر، نمایشگاه‌های هنری، و تئاترها یا نمایش‌های خیابانی - است تا مردم به منظور دیدن آنچه که در محله می‌گذرد، به گشت و گذار در آن بپردازند. با حضور مردم در خیابان‌ها و کافه‌ها و حرکت آنان در قلمرو همگانی، سرزندگی محله‌ها تضمین می‌شود.» با این همه، اصالت حیات و سرزندگی محله نیز در این میان اهمیت فراوان دارد.

جمع‌بندی

در تمام شهرها و از جمله محله‌های تاریخی‌شان، فرایندهای دگرگونی در جریان است. گرایش این مقاله، بررسی احیای محله‌های تاریخی شهری است؛ حفظ و نگهداری محله‌ها و بازگرداندن بهره‌برداری پر دوام و عملی از آنها - حتی الامکان با عملکردهایی جدید - با خصلت تاریخی چشمگیر و حس مکان. این روند باید با بهره‌گیری از دگرگونی‌های اجتماعی و اقتصادی صورت پذیرد، مثلاً، در طی دو دهه گذشته، دگرگونی‌های اجتماعی - جمعیت‌شناختی منجر به بازگشت گروه‌های با درآمد متوسط به محدوده‌های مرکزی شهرها شده است. به علاوه، این محدوده‌ها با توجه به حس مکان و نیز محیط جذابشان، اغلب فعالیت‌های اقتصادی پسا صنعتی را به سوی خود جلب کرده‌اند. محله‌های تاریخی به واسطه این که خاطره شهرها را در اذهان زنده نگاه می‌دارند، برای کل شهر نیز دارای اهمیت فرهنگی و اقتصادی‌اند. محله‌های تاریخی هنگامی احیاء می‌شوند که مردم و فعالیت به آن بازگردند و آن را به مکانی بدل کنند که همگان خواهان بهره‌مندی از آن و سرمایه‌گذاری در آن باشند. ■

پی‌نوشت‌ها:

1. Sacramento
 - 2- Kotler *et al* 1993, p. 20
 - 3- Freeman, 1990.
 4. Lowell
 - 5- Falk, 1986, p. 15.
 - 6- Goldberger, 1976, p. 160.
- v - rust belt: ایالت‌های شمال شرقی و میانی آمریکا، که فعالیت صنایع سنگین در آنها رو به کاهش نهاده است. م.

- 9- regeneration
- 10- restructuring
- 11- diversification
- 12- Cantacuzino, 1989, p. 9
- 13- Ashworth & Tunbridge, 1990, p. 115.
- 14- morphological
- 15- Falk, 1986, p. 151
- 16- Laisser faire
- 17- entrepreneur
- 18- Montgomery, 1995, p. 108
- 19- Oc and trench, 1993, p. 164.
- 20- Rypkema, 1992, p. 208.
21. Mac Cormac, 1983.
22. osmotic
23. permeability
24. legibility
25. Montgomery, 1995b, p. 104.
26. Montgomery, 1995b, p. 104

این مقاله برگرفته از کتاب زیر است:

Tiesdell S., O C T. & heath T.(eds), (1996) "Revitalizing Historic urban Quarters", Architectural Press."

منابع:

1. Ashworth, G.J. and tunbridge, J.E. (1990), *the tourist-Historic city*, Belhaven Press, London
2. Cantacuzino, S. (1989), *Re/Architecture: Old Buildings/New Uses*, Abbeville Press, New York.
3. Falk, N. (1986), 'Baltimore and Lowell: Two American Approaches', *Built Environment*, Vol. 12 (3), pp. 145-152.
4. Freeman, A. (1990), 'Lessons from Lowell', *Historic Preservation*, Vol.42(6), November/December, pp. 32-39, 68-69.
5. Goldberger, p.j. (1976), 'The dangers of preservation success', in Latham, J.E. (ed.) *The Economic Benefits of Preserving Old Buildings*, The Preservation Press/National Trust for Historic Preservation. Washington, DC, pp. 159-161.
6. Kotler, p., Haider, D.H. and Rein, I.(1993), *Marketing places: Attracting investment, industry and tourism to cities, Nationsand states*, thefree press, New York.
7. MacCormac, R. (1983a), 'Urban reform: MacCormac's manifesto', *Architects Journal*, 15 June, pp. 59-72.
8. Montgomery, J. (1995b), 'Urban vitality and the culture of cities', *The Planner*, April, pp. 20-21.
9. Oc, T. and Trench, S. (1993), 'Planning and Shopper Security', in Bromley, R.D. and Thomas, G.J.Retail Change, UCL Press, London.
10. Rypkema.D.D. (1992), Rethinking economic values', inlee, A.J. (ed), *Past Meetsfuture: Saving America's Historic Environments*, National trust for Historic Preservation / the preservation press, washington, D.C.
11. Tredre, R. (1995), III take Manhattan', *Life: The Observer Magazine*, 12 March, p24-27.



آیا مراکز تاریخی شهرها محکوم به نابودی هستند؟
احداث یک راه رفت و آمد سریع در مرکز تهره
برگرفته از مجله پیام یونسکو - بهمن ۶۹