

چکیده:

آنچه که از نمونه‌هایی همچون محله‌های میدان پایونیر و پاستورز آشکار می‌شود، همانا اهمیت مدیریت - یا حتی فقدان مدیریت - در حفظ و احیای محله‌های تاریخی شهری است. در بدو امر، محافظت صرف، نوعی «موفقیت» تلقی می‌شد. با این حال، احیای وضعیت اقتصادی محله‌های تاریخی به گونه‌ای فزاینده به معیاری پر اهمیت تبدیل شد. در این زمینه نیز بحث خواهد شد که اصول هدایت‌کننده، باید با بهره‌گیری از موقعیت‌ها و در چارچوبی کلی و همه‌جانبه از اصول صورت پذیرد. به رغم وفاق همگانی و حرفه‌ای در زمینه حفاظت و صیانت، تحقق طرح‌های بهبود بخشی و مرمت و احیای مناطق به ندرت با موفقیت‌های بی‌چون و چرا همراه بود. در این مقاله به توصیف تجارب مقایسه‌ای برنامه‌های مرمت می‌پردازیم که عمدتاً بر مناطق و نه مجتمع‌های ساختمانی، در دو شهر امریکا - سیاتل و آلبانی - متمرکز است. این مورد پژوهیها نشان دهنده پیچیدگی عظیم‌تر مسائل و معضلاتی‌اند که از تغییر رویکرد نوگرایانه پاکسازی و بازسازی، ناشی شده است.

کلید واژه:

فرسودگی، منطقه دور انداختنی، بازسازی جامع، بهسازی، توسعه مجدد، بافت بومی و تاریخی

میدان پایونیر، سیاتل، واشینگتن

PIONEER SQUARE,
SEATTLE, WASHINGTON

بنا بر اظهارات شهردار وقت سیاتل، وس اولمن، در محله تاریخی اطراف میدان پایونیر، میان تخریب و نوسازی انتخابی آگاهانه صورت گرفت: «سیاتل گزینه دوم را برگزید، آن هم نه فقط به این خاطر که از لحاظ اقتصادی هوشمندانه تر می نمود، بلکه فواید روان شناختی و معنوی نیز از آن می شد کسب کرد. تجدید حیات میدان پایونیر، میراث غرور آفرین شهر را در خاطر ساکنان زنده کرد و به اثبات رساند که همین دلبستگی و تعهد امروزی در سیاتل نیز می تواند وجود داشته باشد.» اقدامات حفاظتی و صیانتی بعدی محله میدان سیاتل نیز نسبتاً موفقیت آمیز بوده است. میدان پایونیر که گستره ای است مشتمل بر بیست و پنج بلوک و در حاشیه جنوبی ناحیه تجاری مرکزی^(۸۲) سیاتل قرار دارد، در طی دوره ای پنج ساله، در پی وقوع آتش سوزی مصیبت بار سال ۱۸۸۹ که هسته درونی محله های پایین شهر را ویران کرد، در سطح گسترده ای بازسازی شد (شکل ۷). این دوره متمرکز بازسازی، همگونی از نظر معماری برای منطقه با همگونی خاصی توأم بود.

میدان پایونیر از شکوفایی خود در دوران هجوم طلا در کلوندایک^(۸۳) بهره مند شد، لکن در طی قرن بیستم، ناحیه تجاری مرکزی سیاتل به تدریج درون بوم^(۸۴) خود را به بیرون از میدان پایونیر منتقل کرد. در اوایل دهه ۱۹۶۰، رونق منطقه میدان پایونیر رو به افول نهاد و به نمونه ای کلاسیک از آن چیزی بدل شد که فورد آن را «منطقه دور انداختنی» نامید^(۸۵). دیگر نزدیک بود که طرح های در دست اجرا، بیشتر منطقه را ویران کنند و راه را برای توسعه ای پر مخاطره بگشایند که می توانست ۷۵ درصد ساختار تاریخی را نیست و نابود کنند^(۸۶).

فرسودگی ظاهری، مسائل و معضلات پیشینه دار و شناخته شده را به وجود آورد و به تبع آن خودداری شرکت های وام دهنده از معامله با صاحبان املاک و نیز فسخ معاملات، آغاز شد. همین که ادارات به ناحیه تجاری مرکزی نقل مکان کردند و هتل ها نیز به خاطر در امان ماندن از آشفتگی ها تعطیل شدند، شمار واحدهای کسب و کار و ساکنان به ناگاه افت کرد. در دسترس نبودن وام برای تعمیر نگهداری و رهن، هرگونه گرایش به نوسازی را متوقف کرد. به علاوه، میزان جرم و جنایت در آن گستره مشتمل بر بیست و پنج بلوک، به بیش از ۱۵ درصد کل میزان آن در شهر رسید و این خود بردامنه تصویر فقیرانه ای که از آن منطقه به عنوان مکان تجاری در اذهان جاری بود، افزود.

با همه این احوال، یکی از پیامدهای مستقیم این آفت، آن بود که قیمت ساختمان های نوسازی نشده در میدان پایونیر چنان پایین آمد که در اواسط دهه ۱۹۶۰ سرمایه گذاران بخش خصوصی می توانستند کل ساختمان ها را به قیمت بسیار ارزان

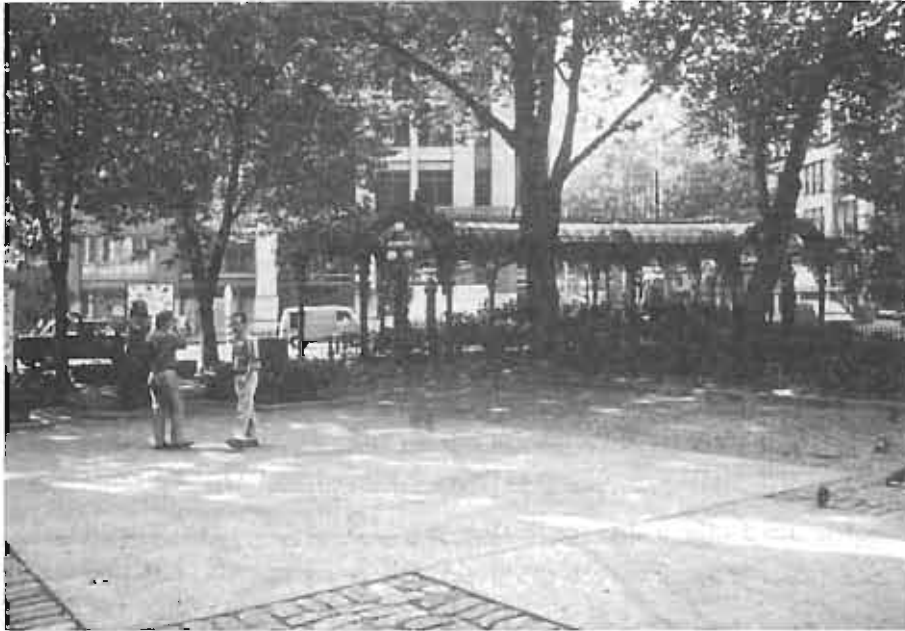


شکل ۷. نقشه میدان پایونیر. این نقشه، هستهٔ محله را نشان می‌دهد. طراحی ناحیه تاریخی در امتداد خیابان یکم گسترش می‌یابد و به کینگدوم در جنوب می‌رسد.

تصاحب کنند. چند تن معدود از معماران تحت تاثیر گرایش فزاینده و شمار پروژه‌های موفقیت‌آمیز حفاظت تاریخی، به تدریج علاقه خود را به محدودهٔ میدان پایونیر ابراز داشتند و اقدام به نوسازی ساختمان‌ها کردند. هزینهٔ پایین تملک بناها به این معنی بود که حتی پس از مرمت، امکان واگذاری ارزان فضاها ساخته شده وجود داشت.^(۸۷) تنها انگیزهٔ این معماران حفظ و نگهداری مناطق نبود، بلکه در عین حال این را موقعیتی برای نشان دادن مهارت‌های خود در نوسازی می‌دانستند^(۸۸).

همچنین «تور متروی سیاتل» با عبور از گذرها یا باریکه‌های^(۸۹) محله باعث افزایش آگاهی همگانی دربارهٔ ویژگی تاریخی میدان پایونیر شد. هنگامی که در اواخر قرن نوزدهم محدودهٔ یاد شده را بازسازی کردند، سطوح خیابانی آن ارتقاء یافت. باریکه‌هایی که ذکر آن رفت، محدوده‌هایی قابل استفاده‌اند که در زیر بستر جدید خیابان‌ها ساخته شده‌اند. تقریباً نیمی از بسترهای سطح خیابان‌های میدان پایونیر همین حالت را دارند.

همان‌گونه که پیش‌تر اشاره شد، در اواخر دههٔ ۱۹۶۰، اشتیاق برای نوسازی شهری از طریق طرح‌های بازسازی جامع رو به کاهش نهاد و گرایش به محافظت‌های تاریخی افزایش یافت. در نتیجه وضعیت میدان پایونیر دگرگون شد. در سال ۱۹۷۱، شهر سیاتل از خطر طرح‌های پاکسازی از طریق اعلام محدودهٔ یاد شده به عنوان ناحیه تاریخی، رهایی یافت؛ و این نخستین قانون‌گذاری از این دست در ایالت واشینگتن به شمار می‌آید.^(۹۰) این حکم، در حفظ آنچه که از بافت تاریخی منطقه باقی مانده بود، و در جلوگیری از این که منطقه یاد شده به توقفگاهی بزرگ و بی‌قواره تبدیل شود، موثر و ضروری بود. ساختمان‌های مهم این منطقه دیگر نمی‌توانست به دست صاحبان کم‌درآمد آنها که با ضرورت مرمت بنا مواجه شده بودند، تکه تکه شود. حکم یاد شده در عین حال باعث تشکیل یک هیئت بازنگری معماری شد. به این ترتیب، هرگونه فعالیتی که ممکن بود به ایجاد تغییری در ظواهر بیرونی ساختمان‌های ناحیه منجر شود، باید پیشاپیش به تصویب هیئت یاد شده می‌رسید. در خلال بررسی حکم پیش گفته، «سر و صدای محافل تجاری و کسب و کار برخاست که می‌گفتند این قانون به ماندگار شدن آفتاب‌های مبتلا به منطقه



شکل ۸. میدان پایونیر، سیائل. پاره‌ای اقدامات بهبود بخشی اولی کالبدی محله. این پارک سنگفرش شده کوچک، به میزان زیادی به اهمیت و اعتبار ناحیه می‌افزاید.

خواهد انجامید و توسعه و رشد املاک را در گستره پایین شهر محدود خواهد کرد» (۹۱). با این همه، مقررات حفاظتی، در حفظ ارزش کلی مالکیت در هر محدوده موثرند. چپمن (۹۲) پی برد که این گونه مقررات: «چنین اطمینانی را برای سرمایه‌گذاران به وجود خواهد آورد که مرمت مناسب در یک محوطه یا زمین، با توسعه‌های جانبی افت نخواهد کرد... و نظارت بر این گونه امور باعث ایجاد ارزش افزوده خواهد شد و مرمت‌های محدود و مهار شده، با بالا بردن ارزش متناسب املاک، فواید حتمی و بی‌چون و چرایی را برای مالکانی که در این امر پیشگام می‌شوند، به همراه خواهد داشت.»

اوایل دهه ۱۹۷۰، پیامد ایجاد اطمینان خاطر ناشی از صدور حکم مربوط به نواحی تاریخی، از این قرار بود که بانک‌ها به اعطای وام در این گونه محدوده‌ها تمایل بیشتری از خود نشان دادند. در سال ۱۹۷۳، منطقه حفاظت شده گسترش یافت و تقریباً به دو برابر وسعت محدوده رسید، و در پی آن نظارت‌های بیشتری بر کاربری زمین در محله به وجود آمد. در سال ۱۹۷۴ به منظور متوقف کردن تخریب‌هایی که از سر غفلت صورت می‌گرفت، «قانونی برای حفظ حداقلی باقی مانده» به تصویب رسید. قانون یاد شده این امکان را فراهم آورد که بخش‌های مربوط به ساختمان‌سازی، هنگامی که یک بنا به درجه‌ای از خرابی می‌رسد که ایمنی یا حفاظت آن به خطر می‌افتد، دستور کار را صادر کنند. این دومین قانون تصویب شده از این دست در امریکا به شمار می‌آید؛ نخستین قانون از این رده در ویو کاره واقع در نیواورلئان به تصویب رسیده بود.

بخش اعظم فعالیت‌های اولیه در ناحیه، به دست بخش خصوصی اداره می‌شد و کار بر روی ساختمان‌های منفرد و پراکنده متمرکز شده بود. به منظور اطمینان یافتن از این‌که تأسیسات زیر بنایی میدان پایونیر نیز ارتقاء یابند و به اندازه کافی نگهداری، و همچنین با بخش‌ها و اجزای گوناگون شهر، همچون آب، برق، مهندسی و نظایر اینها هماهنگ شوند، یک سرپرست ناحیه نیز گمارده شد. بنابر اظهار آرتور اسکولنیک، نخستین سرپرست ناحیه: «سیاست شهر این نبود که به رقابت با بخش خصوصی در میدان پایونیر بپردازد، بلکه از این قرار بود که مقوله‌های

با این همه، مقررات حفاظتی، در حفظ ارزش کلی مالکیت در هر محدوده موثرند. چپمن پی برد که این گونه مقررات: «چنین اطمینانی را برای سرمایه‌گذاران به وجود خواهد آورد که مرمت مناسب در یک محوطه یا زمین، یا توسعه‌های جانبی آفت نخواهد کرد... و نظارت بر این گونه امور باعث ایجاد ارزش افزوده خواهد شد و مرمت‌های محدود و مهار شده، با بالا بردن ارزش متناسب املاک، فواید حتمی و بی‌چون و چرایی را برای مالکانی که در این امر پیشگام می‌شوند، به همراه خواهد داشت.»

مربوط به خود، یعنی خیابان‌ها، پیاده‌روها و به طور کلی مناطقی را که نیاز به بهبودی عمومی داشت در نظر بگیرد»^(۹۳). بنابراین، فعالیت‌های دولت بر محور محدوده‌ها استوار بود و مقامات شهر، اقدامات بهبود بخشی گوناگونی را در حیطه کالبدی محله بر عهده گرفتند. در این میان، خیابان‌ها مجدداً روکش شدند و دو پارک شهر تازه نیز با بودجه فدرال، در محله احداث شد: میدان اکسیدنتال و میدان پایونیر (شکل ۸). اینها هر دو، پارک‌های شهری سنگگرفش شده‌ای بودند که به میزان زیادی بر دلچسب‌تر کردن ناحیه می‌افزودند. یکی دیگر از کمک‌های فدرال ایجاد امکان احداث بازار پیاده‌تیمچه مانند^(۹۴) بود، دارای ردیف درختان و با چند رستوران و کافه بیرون جای^(۹۵) در امتداد خیابان اکسیدنتال تکمیل می‌شد. بازار یاد شده، به مجموعه‌ای برای عرضه فعالیت‌های گوناگون تبدیل شد و مثلاً، در ابتدا تصور نمی‌شد که هنرمندان از آن به عنوان محلی برای نمایش و فروش آثار خود بهره‌گیرند. باریکه‌ای بینابینی از درختان چنار نیز در پایین مرکز خیابان اصلی و دالان معماری منطقه، موسوم به «خیابان یکم»، کاشته شد. این تصمیم به رغم مخالفت‌های مهندسان دست‌اندرکار بزرگراه شهر «که مبهوت ایده‌نزل مسیری شریانی» و رساندن آن به حد مسیری غیرشریانی بودند» اجرا شد^(۹۶).

هنگامی که همگان به اندازه کافی متقاعد شدند که میدان پایونیر ارزش بهسازی دارد، «سازمان ساختمان‌سازی شهر» به تدریج مقررات را به شکلی انعطاف‌پذیرتر تفسیر کرد. دیگر نیازی نبود که ساختمان‌های قدیمی به تمامی با قوانین و مقررات منطبق باشند؛ فقط کافی بود که ایمن باشند. این سیاست باعث شد که منسوخ شدن قانونی بناها کمتر شود، و در نتیجه عمر دوباره‌ای به آنها بخشید. این تصور نیز پا گرفت که سیاست بهبود بخشی تدریجی نقش موثرتری در ایمن‌تر کردن بناها دارد، تا الزام‌های انعطاف‌ناپذیری که به عدم تمایل به سرمایه‌گذاری و گاه نیز به ترک بناها منجر می‌شود. به علاوه، این کار، همراه با صاحبان علاقه‌مند به نوسازی - و نه بر ضد آنها - تجربه شد. مثلاً، صاحبان بنا در این جهت تشویق شدند که در نوسازی چندین ساختمان به یکباره با یکدیگر مشارکت ورزند و در تقویت سازه و پله فرار و خروجی‌ها نیز با هم سهیم شوند. در اواخر دهه ۱۹۷۰، هشتاد دستگاه ساختمان نوسازی و اجاره‌ها نیز اضافه شد^(۹۷).

در عین حال، اجرای سیاستی تعمدی و دقیق نیز در اتصال مناطق گوناگون پایین شهر، از طریق طرح و برنامه‌ریزی‌های سنجیده و محتاطانه، مشاهده شد. برای افزایش میزان دسترسی به میدان پایونیر، یک خط اتوبوس مجانی موسوم به «سواری بر قالیچه جادو» در سرتاسر محله پایین شهر تدارک دیده شد تا کارگران ناحیه تجاری را تشویق کند که برای صرف ناهار، یا گشت و گذار در کتابفروشی‌ها در طول روز، به میدان پایونیر بروند. پیشرفت دیگری که برای بهسازی و بازآرایی میدان پایونیر در اواسط دهه ۱۹۷۰ صورت پذیرفت، ایجاد استادیوم کینگدوم^(۹۸) بود - استادیوم ورزشی عظیمی که برای بازی و مسابقه فوتبال [امریکایی]، بیس بال و بسکتبال

سیاست شهر این نبود که به رقابت با بخش خصوصی در میدان پایونیر بپردازد، بلکه از این قرار بود که مقوله‌های مربوط به خود، یعنی خیابان‌ها، پیاده‌روها و به طور کلی مناطقی را که نیاز به بهبودی عمومی داشت در نظر بگیرد

حرفه‌ای به کار می‌رفت. این استادیوم در محدوده صنعتی و راه‌آهن سابق و در مجاورت بلافصل جنوب منطقه تاریخی بر پا شد. بنابر توصیف فورد^(۹۹): «علاقه مندان به ورزش می‌توانستند به راحتی ناهار را در میدان پایونیر صرف کنند، یک بازی ببینند، و سپس برای صرف شام و شنیدن موسیقی، به میدان پایونیر بازگردند. با تشویق کردن مردم به اینکه زود بیایند و پس از بازی نیز بمانند، رابطه‌ای مبتنی بر همزیستی میان ورزش و پرسه‌زنی به وجود آمد و شکل گرفت، و این خود در تسکین ترافیک مؤثر بود.»

در اواسط دهه ۱۹۷۰، اقبال اقتصادی ناحیه یاد شده نیز رو به گشایش نهاد. میزان اشتغال در این ناحیه، از ۱۰۰۰ واحد در سال ۱۹۷۰، به بیش از ۶۰۰۰ واحد در سال ۱۹۷۶ رسید و در این میان بیش از ۱۰۰۰ فرصت شغلی نیز از طریق خود روند بهسازی ایجاد شد که بسیاری از آنها عبارت بودند از مشاغلی که به مهارت چندانی در آنها نیاز نبود و اندک اندک در همان ناحیه باقی ماندند: «تشخیص‌های مالیاتی همین که ساختمان‌ها به طور کامل اشغال شدند، در عرض سه سال به ۴۵۰ درصد رسید، در حالی که پایه کلی مالیاتی ناحیه (از جمله مالیات بر فروش) به میزان ۱۰۰۰ درصد افزایش یافت. بیش از ۱۵۰ مورد کسب و کار جدید در میدان پایونیر استقرار یافت که ۷۵ درصدشان از بیرون شهر آمده بودند و به این ترتیب به اقتصاد سیاتل که در اوایل دهه ۱۹۷۰ راکد و کساد بود، یاری رساند^(۱۰۰)».

هنگامی که همگان به اندازه کافی متقاعد شدند که میدان پایونیر ارزش بهسازی دارد، «سازمان ساختمان‌سازی شهر» به تدریج مقررات را به شکلی انعطاف‌پذیرتر تفسیر کرد. دیگر نیازی نبود که ساختمان‌های قدیمی به تمامی با قوانین و مقررات منطبق باشند؛ فقط کافی بود که ایمن باشند.

اقتصاد منطقه یاد شده در دهه ۱۹۸۰، تا اوایل دهه ۱۹۹۰، دستخوش نوعی تزلزل شد، به گونه‌ای که اقدامات کلی بهبود بخش دیگر چندان به کار نیامد. از آغاز دهه ۱۹۹۰، شهر سیاتل از طریق بازسازی و مرمت قلمرو همگانی موجود و برخی اقدامات بهبود بخشی کالبدی و زیست محیطی جدید به منظور ارتقای تصویر و هویت ناحیه مورد نظر، شتاب فزاینده بهسازی و مرمت را پذیرفت^(۱۰۱). در قالب جدیدی از معیارها، مجموعه‌ای از «رهتمو‌دهای تصویری ساختمان‌سازی» برای استاندارد کردن عناصری که شخصیت فضایی ناحیه را تقویت می‌کنند به چشم می‌خورد، که مثلاً می‌توان به تزئینات خیابانی، تیرک نشانه‌های راهنما، استانداردهای نورپردازی و روشنایی، طرح‌های مربوط به روکش خیابان‌ها، شامل چگونگی برخورد با تقاطع‌ها، و طراحی دوباره نشانه‌های راهنما در داخل ناحیه اشاره کرد. همچنین چندین «دستورالعمل ورودی» به چشم می‌خورد که بر شش ورودی مهم، به منظور ایجاد حس خوشایند ورود به ناحیه تاریخی، متمرکز شده است. به علاوه، سیاست‌هایی نیز برای فزونی بخشیدن و هرچه متنوع‌تر کردن موقعیت‌های خانه‌سازی در منطقه به وجود آمده است. ■

منطقه پاستورز، آلبانی، نیویورک

THE PASTURES, ALBANY, NEW YORK

به رغم تجربه سیاتل، بسیاری از طرح‌های بهسازی که با حسن نیت نیز فراهم آمده بودند، با اشکال مواجه شدند. ناحیه پاستورز در آلبانی، نیویورک، نمونه‌ای را از این معنا به دست می‌دهد که اقدامات حفاظتی و بهسازی مبتنی بر منطقه، دچار سوء برداشت و کژفهمی شدند و به شکلی فاجعه آمیز تجلی و تحقق یافتند^(۱۰۲). در اوایل دهه ۱۹۷۰، شهر آلبانی [مرکز ایالت نیویورک] در جست و جوی اقدامات حفاظتی و «احیاء» گستره خود بود. یکی از قدیمی‌ترین محله‌های شهر، موسوم به پاستورز، در انتهای جنوبی پایین شهر و تقریباً نزدیک به رود «هادسن» قرار دارد؛ این رود در قرن نوزدهم اقتصاد آلبانی را شکوفا کرد. پاستورز ناحیه‌ای است تاریخی و متشکل از سیزده قطعه (بلوک) مربع شکل، که ویژگی مسکونی - تجاری دارد.

در دهه‌های ۱۹۵۰ و ۱۹۶۰، منطقه یاد شده که در سرراشیب افول خود قرار داشت و بر طبق استانداردهای «نوسازی شهری» نوعی محله فقیرنشین به شمار می‌آمد، سخت نیازمند بهبود بخشی بود. نهاد نوسازی شهری آلبانی، با توجه به گرایش‌های تازه‌ای که در حفاظت و شناخت ارزش‌های معماری و ویژگی تاریخی آن به وجود آمده بود، تصمیم به بهسازی و محافظت از محدوده گرفت. خواسته شهر در این جهت سیر می‌کرد که نهاد یا شخص واحدی این توسعه و بهسازی را در کل محله بر عهده بگیرد و نخستین کارش هم این باشد که تمام زمین و ساختمان‌ها را تصاحب کند. به منظور تسهیل در یک روند بهسازی فراگیر و جامع در منطقه، همه خانواده‌ها و مشاغل به بیرون از محدوده آن رانده شدند. هنگامی که محله خالی شد، تخریب گزینشی راسته خرید آغاز شد. تقریباً نیمی از ساختمان‌های ناحیه یاد شده را که شهر آنها را «بی‌اهمیت» تلقی می‌کرد، با خاک یکسان کردند. ساختمان‌هایی که در این میان جان سالم به در بردند، بدون سیستم گرمایشی و با پنجره‌های تخته کوبی شده، کنار گذاشته شدند. به منظور پر کردن قطعات اکنون خالی شده زمین، که زمانی خانه‌هایی با سبک قدیمی در آن بر پا بودند، شهر بر آن شد که نسخه‌هایی تقلیدی از خانه‌های باقی مانده را بسازد. گراتز^(۱۰۳) چنین نتیجه‌گیری می‌کند: «از بُعد کالبدی، تنها بخش‌هایی از محله با خاک یکسان شده بود، لکن از نظر اقتصادی و اجتماعی چنان به تمامی از بین رفت که گویی یقیناً تمام آن در هم کوبیده شده است.»

گستره پاستورز، با رویکردی به احیاء که در پیش گرفته شد، عمیقاً دچار آفت شد. نهاد نوسازی شهر، با جست و جوی رهیافتی جامع‌تر به جای یک رهیافت تدریجی، در اجاره یا فروش املاک به افرادی که ممکن بود آنها را بازسازی کنند و

از بُعد کالبدی، تنها بخش‌هایی از محله با خاک یکسان شده بود، لکن از نظر اقتصادی و اجتماعی چنان به تمامی از بین رفت که گویی یقیناً تمام آن در هم کوبیده شده‌است.

□ جمع‌بندی

جهان وطنی نوگرایی در پی آن بود که چیزهایی مشابه رادر همه‌جا به وجود آورد، در حالی که پسانوگرایی سرچشمه‌های الهام را در ویژگی‌های محلی و مشخص جست‌وجو می‌کرد. به گفته میتلند (۱۰۵): «در جایی که بافت موجود، ریخت‌شناسی تاریخی بسیار واضحی را به دست می‌دهد، حیطه اختیارات هر پروژه جدید با توجه به همین واقعیت مشخص می‌شود.» متناسب با این امر، تأکید بر بافت بومی و تاریخی با توجه عمیق به یگانه بودن مکان و تاریخ آن، و همچنین نگرانی‌هایی عمیق برای تداوم سنت نهفته در آن، مهم‌ترین وجه این امر به شمار می‌آید. نخستین گام در گستره تاریخی، باید تشخیص ارزش‌های موجود و تمایل به حفاظت از آنها باشد. توسعه مجدد و نوسازی شهری، به دلایل اقتصادی، فرهنگی و زیباشناختی، فرم در آمیختن کهنه و نورا در پیش می‌گیرد. بنا به استدلال الکساندر و همکارانش (۱۰۶): هرگونه رشد در امر توسعه باید تلاشی در جهت «التیام آلام» یا ساخت «تمامیت» شهر باشد. این خود رویکردی است انداموار که عمدتاً بر تداوم تأکید می‌کند و نه گسستگی؛ و چگونگی رشد بیشتر شهرهای سنتی نیز همین است. گلب (۱۰۷) این مورد را به عنوان «روند طرح و برنامه‌ریزی شهری، از طریق بازخوانی فزاینده» توصیف می‌کند. رویکرد التیام‌بخشی، در بردارنده ترمیم و بازگردانی فرمهای شهری سنتی برحسب فضای شهری هویت‌دار و بازساخت اجزای پراکنده و فضاهای از دست رفته، به منظور شکل‌دهی به تمامیتی سامان‌مند و منسجم است. با به کارگیری سیاست افزایشی (رشد دهنده) و توسعه‌های مکمل، به جای توسعه‌های فراگیر و همه‌جانبه، می‌توان جوامع موجود، محیط‌ها و بافت اجتماعی آنها را سالم و بی‌عیب نگاه داشت.

با این همه، در برخی از کشورها، به ویژه در انگلستان، این انتقاد به جای خود جاری است که واکنش طرفداران حفاظت محیط زیست، راه افراط پیموده است. آن‌گونه که «تارن» توصیف می‌کند:

کاربری مجددی برای آن به وجود آورند، پاستورز را در دامن ویرانی غلتاند. در سال ۱۹۸۰، تنها تغییر عبارت بود از باز هم بدتر کردن وضعیت ساختمان‌های خالی محله. بدون استفاده مانند بناها، تباهی بی‌چون و چرا را برای آنها به ارمغان آورد و برخی از آنها هم در این میان دستخوش آتش سوزی‌های عمدی شدند. آنگاه نهاد نوسازی شهری، دیگر در پی یافتن سازنده‌ای واحد برای کل محله نبود، بلکه کماکان حضور افراد را پس می‌زد. در عوض، سازندگان بنا در جست و جوی آن بودند که چه کسی دست به کار ساخت و ساز یک یا چند بلوک در آن واحد خواهد شد.

بنا به اظهار گراتز، تشخیص تفاوت میان ساختمان‌هایی که حفظ شده و آنها که به تازگی با قصد این که قدیمی به نظر رسند ساخته شده‌اند، دشوار است. «این محدوده بیشتر به قلمرو حومه‌ای پاکسازی شده شبیه است و نه محله‌ای شهری - و در آن جای زیادی هم برای توقف اتومبیل به چشم می‌خورد. عابر پیاده در آن بسیار اندک است. سرشت مکانی، بدون آن که اصلاً وجود داشته باشد، هر چقدر هم که به دور از آمیزه اجتماعی و اقتصادی بومی در طی زمان دستخوش دگرگونی شده باشد، حفاظت شد.» این گونه حفاظت، درست به اندازه طرح‌های بازسازی جامع، ویرانگر است. حتی اگر شهر موفق به یافتن سازنده‌ای واحد می‌شد و پروژه را نجات می‌داد پیش از آنکه ساختمان‌های باقی مانده به طرزی جبران ناپذیر آسیب بینند، پاستورز «جدید» شباهت چندانی به آن محله انداموار قدیمی نمی‌داشت. گراتز (۱۰۴) به این صورت تأسف خود را باز می‌گوید: «مکان واقعی، آن هنگام که آخرین بازمانده ساکنان نیز به مسکنی در دوردست حرکت کردند، دیگر وجود نداشت. بهترین چیزی که می‌شد بدان امید بست، باقی‌مانده ظواهری از چند ساختمان تاریخی بود که پراکنده در گوشه و کنار این چشم‌انداز توقفگاه مانند و خانه‌های لابلای آن، مشاهده می‌شد.»

شکل‌گیری گروه‌های هوادار سرسخت
حفاظت از محیط زیست نه تنها به مشخص شدن
زمینه‌های نقد سیاست‌های پیشین، بلکه در عین
حال سیاست‌های صرفه‌جویانه ملال‌آور نیز منجر
شد. در یک معنا، چرخ دور کامل خود را زده
است و جانبداری سرسختانه از نوسازی، جای
خود را به خاموشی و سکوت رقت‌انگیز عصری
داده است که دیگر توان باور خود را ندارد.
ویژگی‌های مثبت آشکاری را می‌توان در
ارزیابی‌های دقیق‌تر میراث، جست‌وجو کرد، لکن
مقوله‌های بسیاری نیز وجود دارد که این برآورد از
میراث گذشته به عنوان نوعی ابزار برای تحمیل
کردن تمام زمینه‌های بهزیستی شهرهای کوچک و
بزرگ آینده مورد استفاده قرار می‌گیرد. (۱۰۸)

نتیجه‌گیری بارنت (۱۰۹) نیز از همین دست است: «روان
رنجوری محافظتی، دلیلی عقلانی برای حفظ همه‌چیز
می‌ترشد.» بخشی از این ماجرا در واقع نشان دهنده نوعی
مقاومت در برابر تأکیدهای فزاینده بر نیروهای بازار است که به
موجب آن از سختگیری‌های هرچه بیشتری در سیاست‌های
حفظ و نگهداری استفاده می‌شود تا نظارت‌های معمول را
تحکیم بخشد و مجدداً بر «نظارت‌های محلی در امر توسعه
مجدد تأکید ورزد و به چالش با قدرت آغازگران توسعه
بپردازد» (۱۱۰). در امریکا، این موقعیت تا حدی متفاوت
می‌نماید: «منابع میراث که به تازگی به آنها پی برده شده،
عمدتاً کوتاه‌مدت‌اند و معضل برنامه‌ریزی‌های شهری عمدتاً
در مهار بهره‌گیری‌های انتفاعی افراطی خلاصه می‌شود.» (۱۱۱)
چنانچه میراث معماری در کمیته ثابت و مشخص وجود
می‌داشت و می‌شد با بهره‌گیری از هنجارهای آشکار و درون‌زا
شناسایی‌شان کرد، آنگاه چندان به قضاوت‌های گوناگون نیاز
نبود. با این همه، هیچ‌گونه ارزش و اعتبار دگرگون‌ناشدنی
وجود ندارد. آنچه که باید همواره حفظ شود، قضاوت‌های
ارزشی و بیان و تجلی ارزش‌ها در مقطعی معین از زمان است.
در طی ادواری که اعتمادها متزلزل و ناامن‌اند، ارزش‌ها به
امنیت گذشته پناه می‌برند. بخش عمده‌ای از اوایل قرن بیستم،
مطمئن و باثبات می‌نمود لکن متأسفانه اعتماد آن مورد سوء
تفاهم قرار گرفت. ■

پی‌نوشت :

1. Seattle's Pioneer Square
2. Pastures

3. Albany (م). نه کشور آلبانی.
4. Orthodox Modernism
5. Postmodernism
6. Barnett, 1982, p.37
۷. ما باید در ارزیابی انگاره‌های نوگرایی در معماری، شهرسازی و طراحی شهری، با چارلز جنکس هم‌آوا شویم. آنچه حتماً باید نوشت، این است: «کاریکاتور یا جدل. ویژگی مثبت (و در عین حال منفی) این زانر، عبارت است از جواز آن به میان‌بر زدن از تعمیم‌های کلی، با نوعی پس‌زدن و پیش‌کشیدن، و نادیده گرفتن تمام استثناها و ظرافت‌های بحث و جدل. کاریکاتور نمی‌تواند تمام حقیقت را بازگو کند.» (جنکس، ۱۹۷۷، ص. ۱۰) م.
8. zeitgeist
9. Kolb, 1990, p. 87
10. Richards, 1994, p. 33
11. Walter Gropius (kolb, 1990, p. 88)
12. Giedion, 1947, p. 146
13. Schism
14. Kolb, 1990, p. 3.
15. Middleton (1983, p. 73)
16. Bauhaus
17. kolb 1990, p.176
18. Congres Internationaux d' Architecture Moderne
- ترکیب CIAM سرنام عبارت فرانسه «همایش بین‌المللی معماری معاصر» است. م.
19. The Functional city
۲۰. منشور آتن، به نقل از: conrads, 1964, p. 140
21. Plan voisin
۲۲. به نقل از: Conrads, 1964, p. 141
23. Summerson, 1949, p. 191.
24. Contemporary city.
25. Louis Sullivan
26. formalism
27. hegemony
28. Le Corbusier, 1927, p. 167
29. Harvey 1989 a, p. 69.
30. Ravetz, 1985, p. 82.
31. Ravetz, 1985, p. 83
32. Maid Marian
33. Lacc Market
34. Harvey, 1989, p. 70
35. Harvey, 1989, p. 70.
36. The Death and Life of Great American cities.
37. Jane Jacobs
38. The Urban Villagers
39. Herbert Gans
40. Birch and Roby, 1981, p. 200
41. The Federal Bulldozer (1964)
42. Martin Anderson
43. Birch & Roby, 1984, p.200.

86- Skolnik, 1976, p. 15.

87- برای دستیابی به شرح مفصلی از این ماجرا ر.ک. : Black, 1976

88- Ford, 1994, p. 76.

89- areaway

90- Black, 1976, p. 21.

91- Skolnik 1976, p. 15

92- chapman, 1976, p.10.

93- Skolnik, 1976, p. 15.

94- mall

95- out door

96- Ford, 1994, pp. 7-8

97- Ford, 1994, p. 79.

98- kingdome

99- Ford, 1994, p. 92

100 - Ford, 1994, p. 79

101- city of seattle, 1990

۱۰۲- به نقل از: Gratz, 1989, pp. 255 - 256

103- Gratz, 1989. pp. 255-256.

104. Grat, 1989, pp. 255-256

105. Maitland, 1984, p. 5.

106. Alexander *et al* (1987)

107. Kolb, 1990, p. 179

108. Tarn, 1985, p. 249

109. Barnett, 1982, p. 53

۱۱۰. Barnett, 1993, p. 436. به عنوان مثال، در انگلستان، پیش از قانون

مصوب رفاه شهروندان در سال ۱۹۶۷، تخمین زده می‌شد که تقریباً

۱۲۵۰ منطقه حفاظت شده وجود داشته باشد. در سال ۱۹۷۰ حدود

۱۲۰۰ منطقه از این نوع وجود داشت و در سال ۱۹۹۲ نیز بیش از ۸۰۰۰

منطقه حفاظت شده با ۴۰۰ منطقه جدید که همه ساله ظهور می‌کردند.

111. Ashworth & Tunbridge, 1990, p.17

این مقاله برگرفته از کتاب زیر است:

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

منابع:

1. Alexander, C. et al., (1987), *A New Theory of Urban Design*, Oxford University Press, Oxford.
2. Appleyard, D. (ed.) (1979), *The conservation of European Cities*, Mitpress, cambridge. MA.
3. Ashworth, G.J. and tunbridge, J.E. (1990), *thetourist - Historic city*, Belhaven press, London
4. Barnett, J. (1982), *An Introduction to Urban Design*, Harper and Row, New York.
5. Barrett, H. (1993), 'Investigating townscape change and management in urban conservation areas: The importance

44. Brownmorton, 1992, p. 40

45. Semi - lattice (1984)

46. Leon Krier

47. groundseraper

48. krier, 1984.

49. Good City

50. agrarian

51. deindustrialization

52. Ashworth & Tunbridge, 1990, p.1

53. Charles Jencks (1986)

54. Colin Rowe

55. Fred Koetter

56. Architectural Review

57. The Callage City

58. Rowe & Koetter, 1978, p. 50-85.

59. Rowe & Koetter, 1978, p. 83.

60. Rowe & Koetter, 1978, pp. 62-63

61. Cross (Gosling and Naitland, 1984: (به نقل از)

62. The Architecture of the city, by Aldo Rossi

63. Maitland, 1984, p.5

64- Urban Space (1979)

65- Appleyard, 1979, p. 21.

66- Appleyard, 1979, p. 22

67- Mac cormac, 1984, p. 46

68- Read (1982)

۶۹- با به پایان رسیدن نخستین بررسی در سال ۱۹۶۹، تقریباً ۱۲۰۰۰۰

بنا تحت حفاظت قانونی قرار گرفتند (Ross , 1991, p.24) اکنون نزدیک

به ۵۰۰۰۰۰ بنا در این فهرست قرار دارند.

70- Buchanan

71- Traffic in Towns

72- Tarn, 1985, p. 256

73- Historic towns and the planning process

۷۴- پیش از اوایل دهه ۱۹۹۰، تنها آن دسته از بناهایی که در فهرست قرار

داشتند مشمول حفاظت بودند. تخریب نیز جزو توسعه محسوب نمی‌شد

و به این ترتیب نیازی به جواز نداشت. تنها در ۱۹۹۱ بود که برای تمام

عملیات تخریب در انگلستان - خواه جزو مناطق حفاظت شده باشد و یا

خیر - دریافت مجوز ضرورت یافت.

75- Murtagh, 1992, p. 51

76- With Heritage so Rich

77- Cullingworth, 1992, p. 67.

78- Ghirardhelli

79- Ford, 1994, p. 114

80- Quincy

81- Covent Garden

۸۲- این گونه نواحی را به طور کلی CBD، می‌نامند، که سرنام عبارت

Central business District است. (م)

83- Klondike

84- inland

85- Ford, 1994

18. LeCorbusier (1927/1946), *Towards a New Architecture*, Architectural Press, London.
19. MacCormac, R. (1984), 'Actions and experience of design', *Architects Journal*, 4 and 11 January, pp. 43-47.
20. Maitland, B. (1984), 'The use of history', in Gosling, D. and Maitland, B. *Concepts of Urban Design*, Academy Editions/St. Martins Press, London, pp. 4-7.
21. Middleton, R. (1983), 'The architect and tradition: 1: The use and abuse of tradition in architecture', *Journal of the Royal Society of Arts*, November, pp. 729-739.
22. Murtagh, W.J. (1992), 'Janus never sleeps', in Lee, A.J. (ed.), *Past Meets Future: Saving America's Historic Environments*, National Trust for Historic Preservation / The Preservation Press, Washington, DC, pp. 51-57.
23. Ravetz, A. (1985), *The Government of space: Town planning in Modern society*, Faber and Faber, London.
24. Read, J. (1982), Looking backwards?, *Built Environment*, Vol.7 (2), pp. 68-81.
25. Richards, J. (1994), *Facadism*, Routledge, London.
26. Ross, M. (1991), *Planning and the Heritage*, E. and F.N. Spon, London.
27. Rowe, C. and Koetter, K. (1978), *Collage City*, MIT Press, Cambridge, MA.
28. Skolnik, A.M. (1976), 'A history of Pioneer Square', in Latham, J.E. (ed.), *The Economic Benefits of Preserving Old Buildings*, The Preservation Press/National Trust for Historic Preservation, Washington DC, pp. 15-19.
29. Summerson, J. (1949), *Heavenly Mansions*, London.
30. Tarn, J. N. (1985), 'Urban regeneration: The conservation dimension', *Town Planning Review*, Vol.56 (2), pp. 245-268.
- of detailed monitoring of planned alterations', *Town Planning Review*, Vol.64 (4), pp. 435-456.
6. Birch, E. L. and Roby, D. (1984) 'The planner and the preservationist: An uneasy alliance', *Journal of the American Planning Association*, Spring, pp. 194-207.
7. Black, A. F. (1976), Making historic preservation profitable - If you're willing to wait in Latham, J. E. (ed.), *The Economic Benefits of Preserving Old Buildings*, The preservation Press/ National Trust for Historic Preservation, Washington DC, pp. 21-27.
8. Brown Morton III, W. (1992), 'Forging new values in uncommon times, in Lee, A.J. (ed.), *Past Meets Future: Saving America's Historic Environments*, National Trust for Historic Preservation / The Preservation Press, Washington, DC, pp. 37-41.
9. Chapman, B. K. (1976), 'The growing public stake in urban conservation', in Latham, J.E.(ed.), *The Economic Benefits of Preserving Old Buildings*, The Preservation Press/ National Trust for Historic Preservation, Washington DC, pp.9-13.
10. Conrads, U. (1964), *Programmes and Manifestoes of Twentieth Century Architecture*, Lund Humphries, London.
11. Cullingworth, J.B. (1992), 'Historic Preservation in the US: from Landmarks to planning perspectives', *Planning Perspectives*, 7, pp. 65-79.
12. Ford, L. R. (1994), *Cities and Buildings: Skyscrapers, skid Rows, and suburbs*, the John Hopkins university press, London.
13. Giedion, S. (1947), *Space Time and Architecture: The Growth of a New Tradition*, 7th edn, Oxford University Press, London.
14. Gratz, R. B. (1989), *The Living City: How America's Cities are being Revitalized by Thinking Small in Big Ways*, Simon and Schuster, New York.
15. Harvey, D. (1989a), *The Condition of Postmodernity: An Enquiry into the Origins of Cultural Change*, Basil Blackwell, Oxford.
16. Kolb, D. (1990), *Postmodern Sophistications: Philosophy, Architecture, and Tradition*, University of Chicago Press, Chicago.
17. Krier, L. (1984), 'Houses, palaces, cities', *Architectural Design* Vol.54 (7/8)