

چکیده:

عمران و نوسازی املاک شرط لازم - اما نه کافی - احیاء است. احیاء چیزی بیش از آجر و ملات، چیزی بیش از صرف خود مستغلات است. باید علاوه بر اقدامات و ضوابط معطوف به املاک، توجه و کوشش معطوف به زیرساخت و توسعه اقتصادی محله شود، رشد را برانگیزد و مشوق بهره‌برداری بیشتری از بناهای تاریخی باشد. برای آنکه در یک ناحیه خاص یا محله تاریخی شهری سرمایه‌گذاری انجام گیرد، باید توجیهی اقتصادی برای آن سرمایه‌گذاری وجود داشته باشد. تشویق‌های مالی و سایر اقدامات عمومی به دفعات می‌توانند عامل یا عنصر مهمی در ایجاد آن تمایل به سرمایه‌گذاری باشند. در صورت فقدان یارانه‌های گسترده عمومی، محله‌های تاریخی شهری باید موقعیت خود را به عنوان مراکز تولید و یا مصرف، بسازند و حفظ کنند. آنها به ویژه باید از منابع اصلی خود بهره‌برداری و استفاده کنند: این منابع عبارتند از: محله تاریخی شهری، پیوندهای معنوی و حس مکان.

کلید واژه‌ها:

بازسازی، نوسازی، مقررات حداقل نگهداری، تاثیرات خاص، اصل مداخله، یارانه، حفاظت، مرمت، بازآرایی، تبدیل، شبیه‌سازی، بهسازی، رشد از درون، نظارت.

□ پیشگفتار

احیای محله‌های شهری تاریخی هم مستلزم نوسازی بافت کالبدی و هم استفاده اقتصادی فعال - یا بهره‌برداری - از بناها و فضاهاست. به همین ترتیب، هم احیای کالبدی و هم اقتصادی ضروری است. هر یک از این اقدامات می‌تواند مقدمه دیگری باشد؛ مثلاً اجرای یک طرح زیباسازی فضاها یا احیای «کالبدی» می‌تواند راهبردی کوتاه مدت برای متحقق ساختن یک طرح بهسازی «اقتصادی» عمیق‌تر در دراز مدت باشد. هر طرح احیای کالبدی می‌تواند به پیدایش یک حوزه عمومی جذاب که به خوبی از آن نگهداری می‌شود، کمک کند. اما در دراز مدت بهسازی اقتصادی امر لازمی است، زیرا این بهره‌برداری ثمربخش از حوزه خصوصی است که هزینه نگهداری حوزه عمومی را تامین می‌کند.

در این جا مضامین کلی طرح بهسازی اقتصادی و تنشهای ناشی از نگرانی برای ملاحظات مربوط به محافظت را مورد بحث قرار می‌دهیم. هر چند همه گستره‌های شهری دستخوش دگرگونیهای اقتصادی‌اند، اما محله‌های تاریخی باید در همان حال که دگرگونی در چشم‌انداز کالبدی آنها در سایه ملاحظات

چالش‌های اقتصادی محله‌های تاریخی شهری

ECONOMIC CHALLENGES OF HISTORIC URBAN QUARTERS

نویسندگان: استیون تیزدل

تیراک

تیم هیث

مترجم: محمدتقی زاده مطلق

شهرها و مناطق در انطباق با شرایط متحول بازار، تکنولوژی و فرهنگ انعطاف بیشتری دارند. این واقعیتی است که آنها نسبت به حکومت‌های ملی قدرت و اختیارات کمتری دارند، اما برای تدوین پروژه‌های توسعه هدفمند، کنار آمدن با شرکت‌های چند ملیتی، حمایت از رشد شرکت‌های کوچک و متوسط بومی و ایجاد شرایطی که منابع جدید ثروت، قدرت و اعتبار را به خود جلب کند، از توانایی و امکانات بالقوه بیشتری برخوردارند. آنها در این روند ایجاد رشد و توسعه جدید با یکدیگر به رقابت برمی‌خیزند، اما این رقابت اغلب منشاء نوآوری و بالا رفتن بازدهی و مایه تلاشی جمعی و مشترک برای خلق محیط بهتری برای زندگی و فضای کارآمدتری برای کار و کسب است.»

حفاظت و نگهداری آثار تاریخی محدود شده و تحت کنترل است، با تغییرات پدید آمده در امکانات اقتصادی خود دست و پنجه نرم کنند. در این گونه محله‌ها، لزوم رعایت شرایط و الزامات گوناگون مربوط به حفاظت و احیاء و نیز متوازن‌سازی توسعه اقتصادی در عین رعایت ملاحظات زیست محیطی، با دشواری‌های خاصی همراه می‌شود.

تحولات اقتصادی

پیش از آنکه درباره مسائل اقتصادی خاص محله‌های تاریخی به بحث پردازیم خوب است که عوامل مؤثر بر تمامی گستره‌های شهری را از نظر بگذرانیم. در سال‌های اخیر دو تحول چشمگیر به وقوع پیوسته است. نخستین دگرگونی مهم، زوال تولیدات کارخانه‌ای سنتی در کشورهای غربی، پیامد صنعت‌زدایی^(۱)، و ظهور اقتصادی مبتنی بر اطلاع‌رسانی است. در نتیجه این روند، بسیاری از شهرهای اروپای غربی و امریکا در حال دگرگونی‌اند.^(۲) آنها از مراکز عمدتاً تولیدی به مراکز عمدتاً مصرفی تبدیل می‌شوند. در محله‌های تاریخی شهری، چشم‌انداز کالبدی که متناسب با ضروریات یک دوران تاریخی طراحی شده بود، ناگزیر خود را با ضروریات دوران دیگری تطبیق می‌دهد. مثلاً، محله‌های صنعتی قرن نوزدهمی دگرگون می‌شوند تا پذیرای یک اقتصاد اطلاع‌رسانی فراصنعتی شوند. در این راه، بسیاری از این محله‌ها می‌کوشند تا سرشت تاریخی و هویت مکانی خود را حفظ کنند.

عامل دوم، عبارت است از تجدید سازمان سرمایه‌داری بین‌المللی و ظهور اقتصادی با خصلت فزاینده جهانی که به آن وسیله مثلاً، شرکت‌های غربی می‌توانند از طریق انتقال تجهیزات تولیدی خود به کشورهای جهان سوم، با نیروی کار ارزان، سود بیشتری به چنگ آورند. گذشته از این، زوال اهمیت دولتهای ملی و اهمیت یافتن فزاینده شرکت‌های فراملیتی، رقابت را در همه سطوح تشدید کرده است: میان کشورها، مناطق، شهرها و در داخل خود شهرها. معهذاً، به گفته کیسلز و هال^(۳):

«جالب‌ترین معما این واقعیت است که در اقتصادی جهانی که زیرساخت تولیدی آن را جریانهای اطلاع‌رسانی تشکیل می‌دهند، شهرها و مناطق به نحو فزاینده‌ای به عوامل تعیین‌کننده توسعه اقتصادی تبدیل می‌شوند... دقیقاً به این خاطر که اقتصاد جهانی است، حکومت‌های ملی بر فرایندهایی که اقتصادیات و جوامع آنها را شکل می‌دهند کنترل و اختیاری ندارند. اما

شاید عجیب باشد، اما هیچ یک از این تحولات لزوماً دفتر حیات شهرها را به عنوان مراکز مهم اقتصادی نمی‌بندند. جالب این است که در بحبوحه این تحولات اجتماعی، اقتصادی و سیاسی، زیرساخت کالبدی و بافت شهرها بر وجود کانون نسبتاً ثابتی دلالت می‌کنند. به گفته کیسلز^(۴) پیشگویی‌های گوناگون حکایت از این می‌کردند که با آمدن عصر اطلاعات، نیاز به شهرها، بدان گونه که آنها را می‌شناسیم، مرتفع می‌شود: مثلاً، ارتباطات راه دور امروزی به ما امکان می‌دهد در خانه خود، در «کلبه‌های الکترونیکی» به کار پردازیم و در همان حال که در خانه‌ایم به کمک دنیایی از تصاویر، اصوات و جریانهای مخابراتی با بیرون ارتباط و محاوره برقرار کنیم. اما همان‌طور که وی متذکر می‌شود «هیچ یک از این پیشگویی‌ها در مقابل ابتدایی‌ترین مواجهه با مشاهدات واقعی از روندهای اجتماعی تاب ایستادگی ندارند... پاریس که ویژگی‌های شهری آن به اوج خود رسیده است، حکایت توفیق بهره‌گیری از سیستمهای خانگی مخابراتی از راه دور است.»

معدودی از شهرها از لحاظ الگوی فعالیت‌های اقتصادی ایستا محسوب می‌شوند: بخت و امکانات تک تک محله‌ها در طول زمان دستخوش نوسان می‌شود. هافتون و هانتز^(۵) خاطر نشان می‌کنند که چگونه هر شهر گرایش به داشتن «عصر طلایی» دارد که پس از آن، برای خیلی از آنها، دوران افول فرا می‌رسد. بخشی از جذابیت قرن بیستم عبارت است از تلاش برخی از شهرهای

قدیمتر در جهت «احیای» خودشان. این شهرها در پی «صنعت‌زدایی» سریع در فهرست درمان ناپذیران قرار گرفته بودند. در بسیاری از شهرهای قدیمی، تلاش برای دستیابی به یک «عصر طلایی دوم» و احراز موقعیت سابق در اقتصاد جهانی ادامه دارد. این شهرها می‌کوشند سیاستهای جدیدی تدوین و دنبال کنند که گاه از میراث محیط ساخته شده بر جا مانده از نخستین عصر طلایی الهام گرفته‌اند^(۶). محله‌های تاریخی شهری جزئی از این پویایی اقتصادی را تشکیل می‌دهند. آنها به ندرت پهنه‌های کارکردی خودگردان هستند و معمولاً با سایر بخشهای شهر ارتباطی تنگاتنگ دارند. از این رو باید آنها را در متن شهر، در حکم یک کل، بررسی کرد. طبق رهنمودهای وزارت محیط زیست انگلیس^(۷) در مورد مناطق حفاظت شده، این مناطق باید «سرشت خود را حفظ کنند اما نه به قیمت جدا ماندن از باقی شهر. با آنها باید همچون جزئی از محیط زندگانی و کار روبه‌رو شد». برای تجزیه و تحلیل تغییرات ایجاد شده در امکانات و فرصتهای محله‌های مختلف شهرها و نیز بافت کالبدیشان، خوب است که آنها را برحسب میزان فرسودگی، و بخصوص، شیوه‌ی جلوگیری از اصلاح این وضع یا پرداختن به آن در نتیجه‌ی اعمال ضوابط حفاظتی، بررسی کنیم.

فرسودگی

وجود محله‌های تاریخی در شهرها، غالباً پیامدهای متضادی دارد. این محله‌ها خصلت بخش و هویت‌سازند، و مکان با اهمیتی را به نمایش می‌گذارند که در طول زمان بر جای مانده است. اما این محله‌ها مشکلاتی را نیز در بردارند. بسیاری از این مشکلات به فرسودگی اینیه موجود و یا متروکه شدن و فرسودگی ناحیه مربوط می‌شوند. یکی از تعاریفی که لیچفیلد^(۸) برای حفاظت ذکر کرده است، عبارت است از جلوگیری از فرسودگی منابع ساخته انسان. فرسودگی، یا کاهش سودمندی عبارت است از کاهش عمر مفید یک کالای سرمایه‌ای. فرسودگی در اساس پیامد تغییر (چه پیش‌بینی شده و چه پیش‌بینی نشده) و نیز ثبات نسبی بافت ساخته شده و مکان آن است.

وقتی یک بنا را سفارش می‌دهیم و می‌سازیم، معمولاً این بنا از لحاظ نیازهای کارکردیش «بالاترین کیفیت را دارد». این بنا همچنین طبق استانداردهای امروزی ساختمان‌سازی احداث می‌شود و با در نظر گرفتن عواملی چون حمل و نقل مواد خام و دسترسی به بازار، در مکانی مناسب با کارکرد مورد نظر آن استقرار می‌یابد. در غیر این صورت، توجیه اقتصادی برای احداث آن وجود نمی‌داشت. معه‌ذا با گذشت ایام بر بنا و متحول شدن دنیای پیرامون آن، بنا فرسوده می‌شود و از این رو

به وضعیتی نزدیک می‌شود که «در ارتباط با کلیه کاربریهایی که ممکن است از آن بخواهند، کاملاً به درد نخور شود»^(۹). تلاش برای احیای مناطق تاریخی باید متوجه روند فرسودگی باشد و آن را درمان کند و حیات اقتصادی بناهای تاریخی را تداوم بخشد. اما وجود ضوابط حفاظتی گوناگون و سایر مقررات شهرسازی ممکن است نوسازی بناها و ساخت و ساز جدید را محدود، یا حتی از آن جلوگیری کنند. قرار دادن تعداد بیش از حدی از ساختمانها در فهرست بناهای حفاظت شده می‌تواند به همان اندازه انتشار خبر احداث قریب‌الوقوع یک جاده اصلی، به یک گستره صدمه بزند. فرسودگی و ضوابط و مقررات بازدارنده شهرسازی رویهمرفته از طریق جلوگیری از این که محله بتواند به حداکثر بازده اقتصادی یا بازده «معقول» یا کسب هر گونه بازدهی نایل شود، مانع از وقوع دگرگونیهایی می‌شوند که همه شهرها باید از سر بگذرانند.

فرسودگی از ابعاد متعددی برخوردار است که با یکدیگر ارتباط و پیوند متقابل دارند. برخی از این ابعاد به ویژگیهای ایینه و کارکردهای آنها مربوط می‌شوند، در حالی که ابعاد دیگر به کل گستره مربوط می‌شوند. در مورد هر یک از این ابعاد، میزان فرسودگی برای هر بنا یا گستره متفاوت است. همچنین، «فرسودگی» اصطلاحی نسبی است که در ارتباط با وضعیت نهایی «متروکه شدن» تعریف می‌شود؛ یعنی، وضعیتی که هرگز نمی‌توان به آن رسید^(۱۰). مثلاً، جز در حالتی که یک بنا برای یک منظور خاص (مثلاً، نیروگاه برق هسته‌ای) طراحی شده باشد، نمی‌توان در هیچ حالتی آن را فاقد هر گونه سودمندی کالبدی، و غیرقابل تبدیل به یک کاربری دیگر دانست. از این روست که وضعیت فرسودگی کامل به ندرت پیش می‌آید. به همین ترتیب، فرسودگی به ندرت مطلق است، در عوض یک بنا یا گستره نسبت به اشیای قابل قیاس با آنها، صرفاً «کمابیش» در شرف فرسودگی واقع خواهد شد.

ابعاد گوناگون فرسودگی از این قرارند^(۱۱):

۱ - فرسودگی کالبدی / سازه‌ای

فرسودگی ممکن است ناشی از افت کیفیت کالبدی یا سازه‌ای بنا باشد. این وضع، با قرار گرفتن بافت بنا در مسیر افت کیفیت ناشی از گذشت ایام، تاثیر آب و هوا، جا به جایی زمین، ارتعاشات ناشی از رفت و آمد اتومبیلها یا نگهداری نامناسب و نامطلوب به وجود می‌آید. چنین بنایی به تعمیر و نگهداری، بیش از آنچه نگهداری منظم و جاری تامین می‌کند، نیاز دارد. بدون چنین بازآرایی، شرایط کالبدی بنا در خلال تصرف و استفاده از بنا اختلال ایجاد می‌کند. ایجاد فرسودگی از این دست، احتمالاً - دست کم در آغاز - تدریجی است.

۲- فرسودگی کارکردی

فرسودگی همچنین می‌تواند از کیفیتهای کارکردی بنا یا گستره ناشی شود. ممکن است بافت بنا دیگر برای کارکردی که به خاطرش طراحی شده، یا برای استفاده جاری مناسب نباشد. بنا در این حالت با استانداردهای روز یا شرایط متصرف یا متصرفین بالقوه تطبیق نمی‌کند. این عدم کارایی می‌تواند به خود بافت بنا مربوط باشد. مثلاً، ساختمان فاقد سیستم گرمایش مرکزی، تهویه مطبوع یا آسانسور است یا نمی‌توان تسهیلات مدرن ارتباط راه دور را در آن مستقر کرد. به همین ترتیب، ممکن است شیوه‌های تولید امروزی نیازمند ایجاد یک خط تولید فقط در یک طبقه باشند و نه در یک بنای چند طبقه. ممکن است بنا از فرسودگی کارکردی ناشی از یک نقطه ضعف فنی متأثر شود. هر چه ساختمانها از کارایی کمتری برخوردار باشند، استحکام آن نیز به همان نسبت کمتر رقابت‌آمیز خواهد بود.

در محله‌های تاریخی شهری، چشم‌انداز کالبدی که متناسب با ضروریات یک دوران تاریخی طراحی شده بود، ناگزیر خود را با ضروریات دوران دیگری تطبیق می‌دهد. مثلاً، محله‌های صنعتی قرن نوزدهمی دگرگون می‌شوند تا پذیرای یک اقتصاد اطلاعاترسانی فراصنعتی شوند. در این راه، بسیاری از این محله‌ها می‌کوشند تا سرشت تاریخی و هویت مکانی خود را حفظ کنند.

فرسودگی کارکردی همچنین ممکن است از ویژگیهای گستره ناشی شود. عدم کارایی می‌تواند از عوامل خارجی ناشی شود که کارکرد بنا به آنها متکی است: مثلاً، ممکن است فضای کافی برای توقف اتومبیل در محل یا خیابانهای پیرامون وجود نداشته باشد یا به خاطر وجود خیابانهای باریک یا ازدحام ترافیکی دسترسی به محل دشوار باشد. از این روست که حفظ الگوی تاریخی خیابانهای یک گستره مانع از آن می‌شود که این گستره بتواند نیازهای امروزی ترافیک و دسترسی را تأمین کند.

۳- فرسودگی در تصویر ذهنی

فرسودگی در تصویر ذهنی محصول تلقی و برداشت تصویر ذهنی بنا یا گستره است. در گذر زمان، با ایجاد تحول در محیط انسانی، اجتماعی، اقتصادی یا طبیعی، بافت بدون تغییر تاریخی در انتظار مردم امروز تناسب خود را با نیازهایی که در خدمت آن است، از دست می‌دهد. این برداشت یک داوری

ارزشی است و ممکن است در واقعیت فاقد جوهره واقعی باشد. فرسودگی در تصور ذهنی ممکن است عام باشد یا در مورد کاربری خاصی روی دهد. مثلاً، تصویر ذهنی محله‌های مرکزی شهرها و مفاهیم مرتبط با آنها، از قبیل آلودگی هوا، سر و صدا، ارتعاش و مانند آنها، این فضاها را به نقاطی نامطبوع تبدیل می‌کند و زندگی در واحدهای مسکونی قدیمی‌ساز در این فضاها را فاقد جذابیت می‌کند. از این رو، این فضاها از لحاظ استانداردها و توقعات امروزی نامناسب خواهند شد. همچنین، یک بنا ممکن است نتواند تصویر ذهنی «متجددی» از شرکتی که در آن استقرار یافته است، ارائه دهد.

اما برداشتها ممکن است در طول زمان تغییر یابند. در دوره پس از جنگ، ساختمانهای قدیمی تخریب شدند تا به جای آنها بناهای تازه‌ای احداث شود، بناهایی که تصویر ذهنی آنها حال و هوا و رنگ و بوی تجدد را تداعی کند. اما در دوران معاصر که ارزشها تغییر یافته‌اند، ممکن است بناهای قدیمی به خاطر ارزشهایی چون دوام و استحکام، سنت و خوش سلیقگی و بصیرتی که به نمایش می‌گذارند مطلوبیت بیشتری داشته باشند. اما هر چند واقعیات نهفته در پس داورها کم اهمیت و غیرقابل اعتنا باشند، ادراکات و برداشتها نقش مهمی در شکل‌گیری ارزشها و نگرشها دارند. در بسیاری از محله‌های تاریخی که به طور موردی تحت مطالعه قرار گرفتند، یکی از عناصر مهم راهبرد احیای محله را بازسازی سنجیده تصویر ذهنی محله تشکیل می‌داده است.

۴- فرسودگی «قانونی» و «رسمی»

فرسودگی «قانونی» نیز وجود دارد. این نوع فرسودگی به ابعاد کارکردی و کالبدی ربط پیدا می‌کند و مثلاً، هنگامی روی می‌دهد که یک بنگاه عمومی استانداردهای حداقلی را برای کارکرد تعیین می‌کند. از این قرار است که رواج استانداردهای جدید بهداشت و ایمنی، آتش‌سوزی یا مقررات ساختمانی، ممکن است یک بنا را محکوم به فرسودگی کنند. به همین ترتیب، یک بنا ممکن است از لحاظ قانونی «فرسوده» شده، زیرا، مثلاً، مقررات پهنه‌بندی گستره مورد نظر، احداث بنای بزرگتری را در آن محل امکان‌پذیر ساخته است.

فرسودگی کالبدی، کارکردی و - گاه - در حوزه تصویر ذهنی ممکن است به یک فرسودگی «رسمی» منجر شوند و این امر، مثلاً، در شرایطی پیش می‌آید که یک گستره رسماً «داخل در طرح» اعلام شود و قرار شود برای احداث جاده، تعریض راه یا اجرای طرح بازسازی جامع از سوی دستگاههای شهرسازی دولت محلی تخریب شود. گستره مورد بحث در فاصله بین اعلام پروژه و اجرای آن - اگر واقعاً به اجرا درآید - رو به زوال

می‌گذارد و سرمایه‌گذاری دراز مدّت - حتی میان مدّت - از حیطة آن خواهد گریخت.

نیز، این گونه فرسودگی رسمی ممکن است به واسطه عدم تمایل نهادها در ارائه خدمات بیمه یا تامین بودجه لازم برای احیاء - حفاظت - املاک واقع در محله «طرح» تقویت و تشدید شود. اما همچنین، باید پذیرفت که تعیین این گستره برای «طرح» ممکن است ناعادلانه، نامناسب یا محصول فرسودگی غیرواقعی در تصویر ذهنی آن باشد. بسیاری از محله‌ها می‌توانند از قرار گرفتن در طرحهایی صدمه ببینند که متعاقباً لغو شدند.

۵ - فرسودگی مکانی

فرسودگی مکانی اساساً از ویژگیهای فعالیتهای کارکردی در داخل گستره مورد بحث است. هنگامی که بنا ساخته می‌شود، مکان آن با توجه به دسترس پذیری به سایر کاربریها، بازارها و تأمین کنندگان نیازهای آن، امکانات حمل و نقل و غیره انتخاب می‌شود، اما ممکن است مکان انتخاب شده در طول زمان و در ارتباط با فعالیتهایی که بنا با توجه به آنها ساخته شد، فرسوده شود. فرسودگی مکانی در نتیجه بلاتغییر ماندن یک مکان خاص نسبت به تغییراتی روی می‌دهد که در الگوی وسیع هزینه‌های دسترسی و نیروی کار پدید می‌آیند. وضع فرسودگی مکانی در مقیاسهای گوناگون پدید می‌آید - در صحنه بین‌المللی، میان کشورهای مختلف یا در داخل شهرها، بین گستره‌های مرکزی و پیرامونی، مثلاً، در حالتی که شرکتها از مرکز شهر به نقاط دسترس‌پذیرتری واقع در املاک صنعتی حومه‌ها نقل مکان می‌کنند. برخی تغییرات خاص می‌توانند موجب فرسودگی مکانی شوند؛ مثلاً، فروشگاههایی که در پیرامون یک بیمارستان یا ایستگاه راه‌آهن متروک قرار دارند.^(۱۲) این شکل فرسودگی همچنین ممکن است بر اثر نقل مکان محله‌های مرکزی تجاری روی دهد. اعمال مقررات ساختمانی جدید از اوایل سالهای ۱۹۰۰ مشوق بازسازی نواحی مرکزی شهرها شد. این بازسازی در اروپا به میزان زیادی به صورت درجا انجام گرفت، اما در آمریکا برای کسب و کارهای مستقر در مرکز شهر ساده‌تر این بود که به مکان جدیدی انتقال یابد. در شهرهای آمریکا کسب و کارهای مستقر در زمینهای بسیار گران قیمت هسته اداری (PLVI) مناطق، غالباً توانستند به فواصل دور دست منتقل شوند^(۱۳). به این ترتیب، به نظر فورد، چارچوب پیرامون هسته مرکزی را می‌توان به دو گستره مجزا تقسیم کرد: «منطقه خروج» - یعنی ناحیه‌ای که PLVI از آن نقل مکان کرده - و «منطقه جذب یا ادغام» - یعنی ناحیه‌ای که PLVI به آن انتقال یافته است. بنابراین، منطقه خروج متحمل فرسودگی نسبی

مکانی می‌شود. در بسیاری از شهرهای ساحلی، نظیر سنت لوئیس و سیاتل PLVI در طول زمان از «حوزه نیمه صنعتی و پرحرج و مرج ساحلی که در معرض خطرات احتمالی سیل و ازدحام قرار دارد، به گستره‌ای واقع در بخشهای مرتفع‌تر نقل مکان کرده‌اند که روزگاری منطقه مسکونی مرغوب را تشکیل می‌دادند.^(۱۴)

۶ - فرسودگی مالی

صیانت از بناهای قدیمی با راهکارهای حسابداری و مالیات‌بندی که فرسودگی «مصنوعی» یا مالی را پدید می‌آورند، میسر نیست. در عملیات حسابداری، از عنصر استهلاک بهره می‌گیرند تا فرسودگی پیش‌بینی شده^(۱۵) را به حساب آورند.

توجیه مقررات حفاظتی هرچه باشد، این مقررات می‌توانند توانایی بازار را در پرداختن به مسئله فرسودگی سلب کنند. مثلاً، هنگامی که بناها تحت حمایت قرار می‌گیرند، دشواری‌هایی پدید می‌آید، زیرا دیگر تخریب آنها مجاز نیست. در نتیجه، مداخله عمومی در بازار در جهت پیشبرد مقررات حمایتی می‌تواند وضعیتی ایجاد کند که تحت آن ساختمانی خالی و متروکه بماند، زیرا از لحاظ قانونی نمی‌توان آن را به کاربری تازه‌ای تبدیل کرد. همچنین نمی‌توان این بنا را تخریب کرد و روی زمین آن بازسازی کرد. به این ترتیب، این بنا به یک کالای عمومی تبدیل می‌شود که برای آن بازاری بسه وجود نمی‌آید.

استهلاک کاهش پیش‌بینی شده در ارزش دارایی ثابت، نظیر زمین، ساختمان، کارخانه، ماشین آلات، وسایل نقلیه و اثاثیه، در طول زمان است. بنابراین، استفاده از استهلاک، ما را مطمئن می‌کند که هزینه داراییهای سرمایه‌ای در محاسبه قیمت کالاهای شرکت و در محاسبه میزان گردش سرمایه و سوددهی آن در نظر گرفته شده است. مصرف این گونه داراییها یکی از هزینه‌های کسب درآمد توسط بنگاه است. هر چند توجیه ارائه شده برای استفاده از روش استهلاک قابل قبول است، این روش ممکن است مقداری اثر جانبی نامطلوب بر جای گذارد. از لحاظ اهداف مالیاتی، ساختمانها داراییهای سرمایه‌ای محسوب می‌شوند و عمر استهلاک معینی برای آنها در نظر می‌گیرند - دوره‌ای که فرض می‌شود طی آن ساختمانها دارای ارزش

مقررات حفاظت و صیانت

در اینجا به بحث درباره دلایل تدوین قوانین و مقررات حفاظتی و صیانتی می‌پردازیم و آثار آنها را بازگو می‌کنیم. در بازاری فاقد مقررات و الزامات محدود کننده، هنگامی که یک بنا از لحاظ اقتصادی کهنه می‌شود، براحتمی آن را رها می‌کنند و می‌گذارند تا ویران شود، یا - اگر زمین بنا واجد ارزش باشد - ممکن است آن را تخریب و روی زمین مجدداً ساخت و ساز کنند. همچنین تخریب ممکن است روشی برای ایجاد ارزشی بالاتر برای زمین آن بنا باشد. مثلاً، از طریق استقرار کاربری مناسبی که ارزش استفاده از آن را به حداکثر برساند، به جای پذیرش کاربریهایی که بیشترین سود بالقوه را برای آن مکان تأمین نمی‌کنند، یا از طریق بازسازی زمین تا حداکثر میزان مجاز سطح قطعه. اما هر گاه از تخریب و بازسازی عملاً جلوگیری شود، یا هر گاه مقررات و سیاستهای حفاظتی، احیاء و یا سازگار کردن بنا با کاربریها و اهداف جدید را محدود کنند، مشکلاتی پدید خواهند آمد. به گفته هاروی^(۱۸)، تحت نظام سرمایه‌داری مبارزه‌ای همیشگی در جریان است که در آن «سرمایه، منظر کالبدی مناسب با شرایط خود، در یک برهه خاص از زمان ایجاد می‌کند... تنها برای اینکه آن را در زمان دیگری نابود کند.» با تغییر کارکردهای درون ساختمانها و وجود گستره‌های دیگری که برای برخی کارکردها بیشتر مناسب‌اند، هر جا که ملاحظات دیگری گرایش به نابود کردن منظر کالبدی را عقیم می‌گذارند، تنش و کشمکش بروز می‌کند. از این رو مقررات حفاظتی بر سر راه توانایی بازار در پرداختن به موضوع فرسودگی مانع ایجاد می‌کنند.

در دراز مدت، زمینهای موجود در بخش خصوصی از طریق ارتباط و پیوند متقابل میان عرضه و تقاضا، عموماً به آن نوع کاربریها منتقل می‌شوند که بالاترین ارزش را ایجاد می‌کند. مالکان زمین برای به حداکثر رساندن برگشت سرمایه خود، عموماً آن را به کسانی اجاره می‌دهند یا می‌فروشند که بالاترین نرخ مزایده را پیشنهاد کنند. مصرف‌کنندگان و کاربران بالقوه‌ای که با پرداخت بالاترین اجاره‌ها یا قیمت‌ها موافقت می‌کنند، عموماً کسانی‌اند که می‌توانند بیشترین سود را در راه بهره‌برداری از زمین به دست آورند. مدافعان اقتصاد آزاد معتقدند که سودآورترین بهره‌برداری از زمین، کارآمدترین و بنابراین مطلوب‌ترین آنهاست. اما این رابطه اهمیت ملاحظات اجتماعی را نادیده می‌گیرد. به اظهار بالچین^(۱۹)، «بازار بدون کنترل، نیازهای اجتماعی را نادیده می‌گیرد - این بازار تنها برای آن وجود دارد که سود خصوصی و ارضای مادی را به حداکثر برساند.»

نیازهای اجتماعی از جمله ساختمانها و بافتهای تاریخی را در بر می‌گیرد: از آنجا که این فضاها واجد ارزش معنوی معینی

اقتصادی هستند و از این رو می‌توان از آنها برای جبران هزینه مالیات استفاده کرد. هنگامی که این دوره منقضی شد، دیگر ساختمانها در ترازنامه شرکت به چشم نمی‌خورند، زیرا عمر استهلاکی آنها به پایان آمده است و هر چند ساختمان هنوز واجد ارزش ذاتی است، اما دیگر برای اهداف مالیاتی فاقد ارزش است. بنا به اظهار رایپکما^(۱۶): «چنین وضعی آدمی را به این فکر می‌اندازد که آن دارایی را به درد نخور بداند. طبق تعریف مستغلات، استهلاک به عنوان "تحلیل رفتن" دارایی توجیه می‌شود. به این طریق است که ساختمان به یک دارایی به درد نخور تبدیل می‌شود و نسلها پیش از این که عمر فیزیکی‌اش به پایان آید با خاک یکسان می‌شود. ساختمانها نه به این دلیل که عمر فیزیکی‌شان به پایان آمده است، بلکه به این دلیل با خاک یکسان می‌شوند که عمر اقتصادی باقی مانده آنها را محدود پنداشته‌اند» از این رو، برخی معتقدند که باید استهلاک ساختمانها را کلاً کنار گذارد؛ بدین سان مستغلات به یک دارایی سرمایه‌ای تجدیدپذیر تبدیل می‌شود، نه دارایی «به درد نخور».

هر چند ممکن است مقررات سنجیده‌ای که برای یک گستره تاریخی تدوین شده ارزش حداکثر هر یک از املاک را کاهش دهد، اما ارزش انباشت شده مجموع ارزشهای داخل محله را بالا می‌برد

۷- فرسودگی نسبی یا اقتصادی

در اغلب موارد عملی، فرسودگی یک مفهوم مطلق نیست، بلکه در ارتباط با سایر ساختمانها و گستره‌ها همیشه مفهومی نسبی است. به گفته رایپکما^(۱۷): «قدرت خرید وجود دارد - سرمایه فراهم است - فقط در جای دیگری سرمایه‌گذاری شده است.» دلیل این امر آن است که هزینه سرمایه‌گذاری در محله تاریخی بیشتر از نقاط دیگر است و در نتیجه برای سرمایه‌گذاری از جذابیت بیشتری برخوردارند. به این اعتبار، مفهوم فرسودگی نسبی یا اقتصادی مطرح می‌شود: فرسودگی با توجه به هزینه فرصتهای ممکن دیگر، از جمله شامل رقابت سایر ساختمانها و گستره‌ها و به علاوه، هزینه اجرای طرح ساخت و ساز دیگر روی همان قطعه و نقطه خاص و نیز هزینه ساخت و ساز روی یک قطعه دیگر است.

قدرت نظارت و اعمال مقررات از جانب مقامهای

مسئول

همه بازارها بازتاب شرایط عرضه و تقاضایند. از این روست که در بازار زمین، هر گونه مداخله‌ای برای تنظیم عرضه و تقاضا شرایط جدیدی برای تصمیم‌گیری می‌آفریند که - به نوبه خود - بر ارزش زمین و الگوهای کاربری زمین تاثیر می‌گذارد. بنابراین، معمولاً هدف مداخلات را گنجاندن عوامل اجتماعی در این فرایند تصمیم‌گیری، و به آن وسیله دگرگون کردن رابطه میان عرضه و تقاضا و ارائه الگویی از کاربری زمین تشکیل می‌دهد، که امید می‌رود الگوی مطلوبتری باشد^(۲۱). بنابراین، مداخله عمومی از طریق وضع مقررات حمایتی در بازار املاک خصوصی، راهی است برای آگاهی بخشیدن بیشتر به مالکان بناها در مورد ارزش اجتماعی آنها.

اعمال هر گونه مداخله یا اجرای مقررات کنترل کننده، نیازمند «قدرت نظارت و اعمال مقررات» است. به طور کلی، اغلب جنبه‌های مقررات و قوانین شهرسازی مستلزم استفاده از «قدرت نظارت» است. دولت با استفاده از نیروی حافظ قانون،

وقتی بناها را فرسوده می‌خوانیم، باید خط جدایی روشنی میان فرسودگی یک بنا در کاربری فعلیش و فرسودگی این بنا برای هرگونه کاربری ترسیم کنیم.

قسمتی از حقوق مالکان املاک را به این دلیل که آنها را مخالف با منافع و رفاه عموم و زیانبار نسبت به آن می‌داند، نقض می‌کند. اما برخلاف مورد «حق تصرف» دولت، دولت در اینجا املاک را از مالک «نمی‌گیرد». گذشته از این، استفاده از قدرت نظارتی مقامات دولتی یا عمومی می‌تواند «با» و «یا» بدون پرداخت خسارت نقدی انجام گیرد. شق اخیر، در بیشتر کشورها رایج تر است. در بیشتر جوامع، توجیه اعمال قدرت نظارتی توسط دولت - کنترل و مداخلات آن - و مشروعیت دادن به آن از طریق روندی دمکراتیک انجام می‌گیرد. اما در بیشتر کشورهای اروپایی، مداخله وسیع و جدی در بازار املاک خصوصی تا دوران پس از جنگ دوم جهانی میسر نشد. به ویژه در آمریکا توجه نسبت به حراست از حقوق املاک خصوصی همیشه بیشتر بوده است.

توجیه مقررات حفاظتی هرچه باشد، این مقررات می‌توانند توانایی بازار را در پرداختن به مسئله فرسودگی سلب کنند. مثلاً، هنگامی که بناها تحت حمایت قرار می‌گیرند، دشواری‌هایی پدید می‌آید، زیرا دیگر تخریب آنها مجاز نیست. در نتیجه،

برای کل جامعه هستند، آسیبهای وارد بر آنها یا انهدامشان رفاه جامعه را دچار خسران می‌کند. این ارزش اجتماعی به شکلهای مختلف از ارزش زیبا شناختی بنا یا محله تاریخی؛ ارزش تنوع معمارانه و محیطی آن؛ ارزش میراث فرهنگی آن و ارزشی که در تأمین پیوستگی حافظه فرهنگی جامعه دارد، مایه می‌گیرد.

ارزش اجتماعی بناها و نواحی تاریخی، معنوی و تعیین ارزش پولی برای آن دشوار است. از این رو، در ساز و کار قیمت‌گذاری یک بازار بدون کنترل، جایی برای آن وجود ندارد: از این رو ارزش معنوی این فضاها «تأثیرات خاص» محسوب می‌شود. این پدیده هنگامی رخ می‌دهد که تأثیر اقدام یک فرد بر دیگری را نتوان از طریق قیمت‌گذاری بیان و منتقل کرد. از آنجا که این تأثیر خارجی مبادله نمی‌شود، تصمیمهای فردی که خالق این تأثیرات اند، عموماً آن را در نظر نمی‌گیرند. اگر فعالیتی به پیدایش تأثیرات «خاص» اقتصادی انجامد، ممکن است این امر دلیلی باشد برای ارائه یارانه در جهت تشویق آن فعالیت. اگر فعالیتی به پیدایش تأثیرات منفی «خاص» منجر شود، غالباً دلیلی برای مداخله دولت وجود خواهد داشت.

برای برخورد با تأثیرات «خاص اقتصادی» منفی دو روش وجود دارد:

نخست، ممنوع کردن فعالیتهایی که تأثیرات منفی «خاص اقتصادی» به بار می‌آورند. مثلاً، دولت تخریب برخی ساختمانهای حفاظت شده را ممنوع یا کسب مجوز را برای آن ضروری اعلام می‌کند، یا خود دولت موظف می‌شود که بنای تاریخی را که در معرض تهدید قرار دارد به تملک درآورد. ثانیاً، از طریق برخی صورتهای مداخله به منظور بالا بردن قیمت واقعی پرداختی برای آن فعالیت، تعدیل کردن آثار آن یا کمک مالی کردن به روشهای عملی ترجیحی دیگر. معهداً، بنا بر هشدار بالچین^(۲۰): «بنگاههایی که در بازار مداخله می‌کنند باید به طور کامل عملکرد ساز و کار بازار را ارزیابی و قادر باشند عمده پیامدهای مستقیم و نامستقیم مداخلات خود را پیش‌بینی کنند». عموماً روش دوم را ترجیح می‌دهند، زیرا یکی از روشهای بهینه تخصیص منابع - و مبتنی بر بازار - و از این رو از لحاظ اقتصادی کارآمدتر است. در اکثر مقررات مربوط به حمایت از فضاهای تاریخی و سیستمهای تأمین مالی آن از هر دو روش بهره گرفته‌اند. بنابراین، چنین حمایتی نمونه مداخله عمومی به شمار می‌آید، زیرا برای چیزی که به یک «کالای عمومی» تبدیل شده است بازاری به وجود نمی‌آید. بازار آزاد و بدون کنترل نمی‌تواند از بناهایی که جامعه آنها را واجد ارزش نگهداری می‌داند، حمایت کند.

مداخله عمومی در بازار در جهت پیشبرد مقررات حمایتی می‌تواند وضعیتی ایجاد کند که تحت آن ساختمانی خالی و متروکه بماند، زیرا از لحاظ قانونی نمی‌توان آن را به کاربری تازه‌ای تبدیل کرد. همچنین نمی‌توان این بنا را تخریب کرد و روی زمین آن بازسازی کرد. به این ترتیب، این بنا به یک کالای عمومی تبدیل می‌شود که برای آن بازاری به وجود نمی‌آید. از این روست که هر چند مقررات و قوانین حمایتی، مداخله‌ای در جهت وارد کردن ارزشهای اجتماعی در بازار املاک به شمار می‌آیند، اما لزوماً با تأیید و رضایت همگان، به ویژه آن دسته از مالکان املاک که لطمه خورده‌اند، رو به رو نمی‌شوند. این امر مسئله مشروعیت مداخله عمومی در بازارهای املاک خصوصی را پیش می‌کشد. ممکن است هم بر سر اصل و هم روش اجرای مداخله، مجادله‌هایی بروز کند.

هر چند ما موضوع روش اجرا را کنار نمی‌گذاریم و نادیده نمی‌گیریم، اما در اینجا آنچه مورد بحث ما قرار خواهد گرفت، اصل مداخله است.



تاتر بوید، فیلادلفیا. این سوژه موضوع یک دادرسی بود که قانون حفظ آثار تاریخی فیلادلفیا را به چالش طلبید. با وجود آن که ساختمان حفظ شده، کاربری آن به یک منازعه اجاره‌ای تغییر یافته است.

عمومی به تصرف درآورد» در ایالات متحده آمریکا، بند متصرفات از زمان حکم دادگاه عالی در مورد پرونده پن سنترال^(۲۴) در ۱۹۷۸، اهمیت ویژه‌ای کسب کرده است. در این حکم مهم، «دادگاه عالی بر قانونی بودن مقررات مربوط به نشانه‌های شهری به عنوان اعمال درست قدرت نظارتی مقامات دولتی تأکید کرد. دادگاه همچنین حکم داد که به کار بردن مقررات مربوط به نشانه‌های شهری که مالک را از کسب حداکثر سود در مورد مستغلات خود باز می‌داشت، تصرفی غیرقانونی نیست، مشروط بر این که مالک بتواند استفاده اقتصادی معقولی از ملک خود ببرد»^(۲۵). به این قرار، دادگاه خود را در جبهه طرفداران حمایت قرار می‌دهد و حکم می‌کند که قانون در عین حال که درآمد مالی معقولی را برای مالکان املاک حق آنها می‌داند، اما لزوماً حداکثر سود آنها را تضمین نمی‌کند. گذشته از این، حکم دادگاه مجدداً بر اختیارات حکومتی دولت تأکید می‌ورزد و اظهار می‌دارد که «حقوق مرتبط با مالکیت مطلق نیستند، بلکه مشروط به رعایت

به خصوص در ایالات متحده آمریکا، علاقه بخش عمومی (دولتی) به حمایت و حفاظت مناطق تاریخی، با مخالفت شدید طرفداران اصل حقوق مالکیت افراد که از اصول مهم دولت لیبرال است، رو به رو شده است^(۲۲). طرفداران این اصل معتقدند که ضوابط تعیین و کنترل نشانه‌های تاریخی اصول مالکیت را که ظاهراً در قانون اساسی آمریکا تضمین شده است زیر پا می‌گذارند. این «حقوق مالکیت» بر «بند جبران عادلانه» یا «بند متصرفات»^(۲۳) در اصلاحیه پنجم قانون اساسی مبتنی است که اعلام می‌دارد: «هیچ گونه مایملک خصوصی را نمی‌توان بدون پرداخت جبران نقدی عادلانه برای استفاده

مقررات مناسبی در جهت منافع جامعه‌اند، بدون اینکه جامعه ضرورتاً ملزم شود که جبران نقدی برای آن پرداخت کند»^(۲۶) «پرداخت جبران نقدی عادلانه» را نیز می‌توان به مفهومی وسیع‌تر تعبیر و تفسیر کرد: به گفته براون مورتون: «آیا پول تنها "پرداخت جبران عادلانه" است؟» «آیا حفاظت از حس مکان... را نیز نمی‌توان معوض عادلانه نامید؟»^(۲۷)

علی‌رغم حکم دادگاه عالی (۱۹۷۸) در مورد پرونده پن سنترال، حکم دادگاه عالی (۱۹۹۱) در پنسیلوانیا نیز مجدداً اصل مورد بحث را مطرح کرد.

پرونده مورد بحث به موضوع حفاظت و حمایت تاریخی از

ساختمان یک سینمای نسبتاً معمولی متعلق به ۱۹۲۸، تحت عنوان «تئاتر بوید» در فیلادلفیا مربوط می‌شد.

قاضی پرونده رولف لارسن، معتقد بود که تعیین موقعیت تاریخی برای این تئاتر به معنای سلب حقوق مالکیت بدون پرداخت جبران نقدی است. این تصمیم؛ «زیر سؤال بردن قانونیت مقررات حمایتی شهر، جامعه مدافعان حفاظت از فضاهای تاریخی را آزرده» (۲۸) ساکس (۲۹) معتقد است که دادگاه ظاهراً به همان دیدگاه قدیمی متوسل شده بود که معتقد بود دلایل زیبا شناسی به تنهایی برای اعمال حق حاکمیت (قدرت نظارتی) کافی نیست، یا به نظریه‌ای محکمتر، اما به همان اندازه غیرمتعارف روی آورده بود که معتقد بود مقررات حفاظت از بناهای تاریخی در واقع عملی غیرقانونی است که مالک را مجبور می‌کند «دارایی خود را بدون دریافت غرامت برای اهداف عمومی، نظیر کاربردهای تاریخی، زیبایی شناختی، آموزشی و موزه که در واقع کاربریهایی عمومی‌اند، اهداء کند». اما این حکم در بحث مجدد شکسته شد و بنا تحت حفاظت و حمایت قرار گرفته است.

در بیشتر موارد اثبات این که بنای مورد نظر به اندازه کافی برای استفاده از اعمال «حق حاکمیت» مناسب است و تصرف اموال خصوصی را ایجاب می‌کند، دشوار است. بنابراین مقررات و ضوابط حفاظتی معمولاً از طریق اعمال «حق حاکمیت» دولت عمل می‌کنند که دلایل و توجیهات آن همیشه داوریهای ارزشی‌اند. مثلاً، رایپکما (۳۰) معتقد است: «این مطلب به حق مالکیت مربوط نمی‌شود، بلکه مسئله‌ای مرتبط با برابری، عدالت و افزودن سودی به سرمایه‌گذاری همگان است» بنابراین، مسئله مقررات حمایتی در نهایت به حل مسئله تقابل رفاه عموم - ارزش اجتماعی - با سود فردی و حاکمیت حقوق مالکیت مربوط می‌شود. از این رو مقررات حفاظتی معمولاً با تلاش برای تامین تعادل میان رفاه جمعی و منافع خصوصی مشروعیت می‌یابند و برای این منظور ملاحظاتی در مورد برخی عوامل منفی بیرونی به ساز و کار قیمت اضافه می‌کنند.

در بحث راجع به بافت‌های شهری تاریخی، توجیه اقتصادی دیگری نیز برای اعمال کنترل‌های کاربری زمین و حفاظت وجود دارد و آن عبارت است از ایجاد و حفظ شرایط و اوضاع و احوالی که ارزش کلی ناحیه را حفظ و تقویت می‌کند. ساختمانها برخلاف بیشتر سرمایه‌گذارهای دیگر، داراییهایی‌اند که با یکدیگر ارتباط و پیوستگی متقابل دارند. این یک تاثیر خاص مثبت است؛ هنگامی که به نوسازی ملکی اقدام یا آن را به خوبی بازآرایی می‌کنیم منافع بیرونی عاید املاک همسایه می‌شود. عکس این مطلب نیز صادق است: اگر ملکی به حال خود رها شود هزینه‌ای بیرونی متوجه همسایگانش خواهد شد.

مقررات حفاظتی ضامن این امرند که: «جملگی براساس مقررات واحدی نقش ایفا می‌کنند و نیز این که سرمایه‌گذاری بعدها به واسطه ساخت و سازهای بی‌دقت از بین نرود» (۳۱) از این رو، هر چند ممکن است مقررات سنجیده‌ای که برای یک گستره تاریخی تدوین شده ارزش حداکثر هر یک از املاک را کاهش دهد، اما ارزش انباشت شده مجموع ارزشهای داخل محله را بالا می‌برد: «حکم این مقررات قرار گرفتن بخش عمومی در مقابل بخشی خصوصی نیست. در واقع ما با منافع اقتصادی مشترک همه مالکان در مقابل منافع بادآورده اقتصادی یک تک مالک رو به رو هستیم» (۳۲).

احیای محله‌های تاریخی شهری

به تلاش برای مقابله با فرسودگی به منظور افزایش عمر مفید ساختمانها نوسازی می‌گویند. پرداختن به ابعاد گوناگون فرسودگی یا تعدیل آنها هم به طرحهای نوسازی ساختمانها و هم به نوسازی گستره نیاز دارد. در اینجا منظور ما از نوسازی، جزئی از روند پدیده تری است که اصطلاحاً بهسازی (احیاء) نامیده می‌شود. در فرایند نوسازی می‌کوشند ناسازگاری ناشی از فرسودگی میان «خدمات ارائه شده از سوی بافت و نیازهایی که دیدگان امروزی مشاهده می‌کنند» (۳۳) را مرتفع کند. منشاء این ناسازگاری یا بافت شهری (کالبدی) یا تغییر فعالیت‌های (اقتصادی) در این بافت است. اصلاح این ناسازگاری نیازمند تغییر در عرضه یا الگوی تقاضا یا هر دو است. بناهای تاریخی از جمله منابع کمیاب به شمار می‌آیند. نمی‌توان عرضه آنها را افزایش داد. از این رو، تنها ضوابطی که در مورد عرضه تدوین می‌شوند آنهایی‌اند که مانع از کاهش موجودی بناهای موجود می‌شوند؛ از جمله آنها می‌توان مقررات ناظر بر تخریب و آنها که دامنه تغییرات وارد بر بناهای تاریخی را محدود می‌کنند (نظیر تهیه فهرست بناهای حفاظت شده و تدوین مقررات حفاظتی) را برشمرد. بنابراین، کلیه ضوابط دیگر به وجه تقاضا می‌پردازند و می‌کوشند تا از طریق پایین آوردن قیمت واقعی پرداختی، بهره برداری از این منابع را افزایش دهند. این ضوابط عمدتاً به کیفیت موجودی ساختمانی و محیط کالبدی منطقه و یا فعالیت‌های اقتصادی درون بافت مربوط می‌شوند.

احیای کالبدی محله‌های تاریخی شهرها

بهبود کیفیت ابنیه تاریخی موجود در یک گستره مفروض مستلزم پرداختن به برخی ابعاد فرسودگی آن ابنیه یا رفع آنهاست. مالکان و ساکنان آن بناها می‌توانند به ابعادی از فرسودگی پردازند که در توان آنهاست. این ابعاد عمدتاً عبارتند از ابعاد سازه‌ای، کارکردی و تصویر ذهنی. برای بالا بردن میزان

بهره‌برداری از یک بنا و زمین سه شیوه عمل ممکن وجود دارد: تخریب و بازسازی؛ اصلاح بنا برای کاربری جاری و تغییر و تبدیل آن برای یک کاربری جدید. در این جا اصول اقتصادی این تغییرات مورد بحث قرار می‌گیرند. تعیین شیوه عمل خاص برای رویارویی با فرسودگی بناها یا کاهش سودمندی آنها و سایر سازه‌های مجزا، معمولاً روندی عقلایی و اقتصادی است که هزینه‌ها و منافع شیوه‌های گوناگون عمل طی آن ارزیابی می‌شود. تا زمانی که منافع اضافی پیش‌بینی شده از هرگونه استفاده آتی از بنا، از هزینه‌های مربوط به اصلاح فرسودگی آن پیشی نگیرد، این اقدامات معمولاً به اجرا درخواهند آمد. علاوه بر این، باید برگشت سرمایه در ارتباط با سایر موارد سرمایه‌گذاری ممکن نیز بررسی شود. از این رو، باید توجیهی اقتصادی برای در پیش گرفتن اقدامات معین به منظور اصلاح فرسودگی وجود داشته باشد.

تخریب بناهای تاریخی

در چارچوب ابعاد گوناگون فرسودگی، دلایل متنوعی برای تمایل به تخریب بناهای تاریخی ارائه می‌شود. وقتی بناها را فرسوده می‌خوانیم، باید خط جدایی روشنی میان فرسودگی یک بنا در کاربری فعلیش و فرسودگی این بنا برای هرگونه کاربری ترسیم کنیم. در حالت اول، ممکن است کاربریهای فعلی و موجود غیرعملی و نامناسب باشند یا نتوانند از لحاظ فیزیکی بافت تاریخی را حراست کنند. در آن صورت باید گزینه‌های مختلف تخریب و بازسازی برای یک کاربری جدید یا تبدیل آن برای استفاده توسط یک کاربری جدید را مدنظر قرار داد. در هر حالت، از آنجا که مالکان بنا قاعداً خواهند کوشید تا بیشترین ارزش استفاده را برای ساختمان خود به وجود آورند، گرایش خواهند داشت که کاربری موجه‌تری را از لحاظ اقتصادی برگزینند.

این امر ممکن است به جابه‌جایی منجر شود. در حالت دوم، یعنی وقتی بنایی برای هرگونه کاربری فرسوده شده است، ممکن است تخریب مدنظر قرار گیرد، اما به واسطه ضوابط حفاظتی از آن اجتناب شود. از آنجا که تشخیص فرسودگی درمان‌ناپذیر اغلب یک داور ارزشی است، غالباً مایه بروز کشمکش و اختلاف میان مالکان بنا و مسئولان شهرسازی خواهد بود.

بیش از آن که یک بنا دچار فرسودگی درمان‌ناپذیر شود، بیشتر احتمال دارد که از لحاظ اقتصادی به فرسودگی دچار آید. در این حالت، بنا به اعتبار کاربری فعلیش دچار فرسودگی نیست، بلکه ارزش بالقوه زمین بر اثر بازسازی بالاتر از ارزش فعلی آن خواهد بود. به گفته لیچفیلد^(۳۴) یک بنا ممکن است در

ارتباط با «کلیه کاربریهای احتمالی کاملاً فرسوده نشود» و ممکن است همچنان بتوان آن را برای کاربری فعلیش حفظ کرد و به کار برد، اما می‌توان آن را از لحاظ اقتصادی فرسوده دانست. این بنا به دلایل اقتصادی نوسازی نخواهد شد، بلکه در انتظار مرحله بعد در چرخه هستی بنا به حال خود رها می‌شود تا ویران شود. از این‌روست که اگر ارزش بازسازی قطعه دست‌کم براساس سود سازنده، به اندازه کافی بالا باشد، می‌توان ساختمان و زمینش را در کاربری فعلی آن از لحاظ اقتصادی کهنه دانست. این وضع می‌تواند به تخریب بناها، بناهایی که به مفهوم مطلق کهنه نیستند، منجر شود، صرفاً به خاطر آنکه بناهای جدیدی به جای آنها بنشینند. در اینجا نیز به خاطر وجود منافع مختلف، غالباً میان منافع مالکان بنا و مسئولان دستگاه دولتی ذریبط تعارض پیش می‌آید.

فشار برای تخریب یک بنا ممکن است از فرسودگی «قانونی» آن بنا نیز ناشی شود. از آنجا که بناهای تاریخی عموماً کوچکتر از بناهای امروزی‌اند، اغلب آنها تراکمی کمتر از حداکثر مجاز دارند: «اگر بازار مستغلات پررونق و قدرتمندی وجود داشته باشد، ساختمانی که تعداد طبقاتش سه است و در منطقه‌ای واقع است که در آنجا ساخت بناهای هیجده طبقه را مجاز می‌دانند، از لحاظ ارزشی بیش از آنکه زنده باشد، مرده است؛ و این امر بدون توجه به ارزش و اهمیت معماری یا خاطره‌انگیزی آن است»^(۳۵)

بسیاری از شهرها در ایالات متحده حق تراکم قابل انتقال وضع کرده‌اند تا انتقال «حق هوا» از یک ساختمان تاریخی به زمین دیگری را میسر کنند. این مفهوم را برای نخستین بار وکیل عدلیه‌ای به نام جان کاستانیس در ۱۹۶۸ ابداع کرد که به حفاظت از سازه‌های قدیمی کم مرتبه - کمربند شیکاگو علاقه‌مند بود^(۳۶). این مفهوم به عنوان یک تمهید حفاظتی برای نخستین بار در نیویورک تحقق عملی یافت. اما هرگاه قطعه‌ای که از این قانون منتفع می‌شود در نزدیکی قطعه‌ای قرار داشته باشد که حق خود را منتقل می‌کند، در آن صورت تراکم تشویقی ممکن است پیامدهای ناگواری برای موقعیت بنای تاریخی داشته باشد.

برتری بازسازی یک زمین نسبت به مرمت بنای موجود، به رابطه میان ارزش سرمایه‌ای زمین هموار و صاف شده (برای بهترین کاربری ممکن) منهای هزینه‌های تخریب بنای موجود و احداث بنای جدید، از یک سو، و ارزش سرمایه‌ای بنای موجود و زمین آن (در بهترین کاربری) منهای هزینه بازآرایی و یا تبدیل، از سوی دیگر، بستگی دارد. در برخی شرایط بازسازی با صرفه‌تر از مرمت و در دیگر شرایط مرمت اقتصادی‌تر است. این رابطه به خاطر ماهیت پویای بازارهای املاک ممکن است در

طول زمان تغییر کند.

مثلاً، اگر یک ناحیه شهری از طریق بهبود زیر ساخت بهسازی شود، عموماً ارزش سرمایه‌ای بناها و زمین آنها بالا می‌رود. اما، ارزش بنای موجود ممکن است در نهایت مانع از افزایش ارزش مجموع بنا و زمین شود. در چنین مواردی، فشاری برای تخریب و تعویض بنای موجود وارد خواهد آمد، مشروط به این که ارزش جدید مجموعه (منهای هزینه‌های تخریب و احداث بنای جدید) - دست‌کم از لحاظ سود سازنده - بیشتر از ارزش بنا و زمین موجود باشد، به همین ترتیب، ارزش اقتصادی یک قطعه صاف شده ممکن است بیشتر از ارزش اقتصادی آن قطعه و ساختمان روی آن باشد. در این حالت، مالک به این نتیجه رسیده است که ارزش اقتصادی بنا در مجموع ارزش زمین و بنا، کمتر از حفر یا دست‌کم به اندازه هزینه تخریب بناست. در هر دو حالت، در پی اصلاح و بهبود ناحیه، فشارهایی در جهت تخریب ساختمانها وارد می‌آید. این وضع موجد تناقضی ظاهری خواهد بود: بهسازی بافت تاریخی شهری ارزش املاک را افزایش می‌دهد و در عین حال فشار برای تخریب برخی از بناهای تاریخی را نیز بیشتر می‌کند. اما اهمیت خصلت و کیفیت تاریخی بنا و نقش و سهم آن در بهسازی منطقه فشارهای معطوف به تخریب و بازسازی را تعدیل می‌کند.

اگر روند معکوسی پیش آید و زیرساخت فرسوده شود، ارزش سرمایه‌ای زمین و ساختمانها پایین خواهد آمد. بسیاری از مناطق تاریخی در دوران پیش از اجرای طرحهای احیاء، چنین وضعی را از سر می‌گذرانند. اگر ارزش زمین نسبت به ارزش بنای واقع در روی آن کاهش یابد، در آن صورت هرگاه بنا همچنان مورد استفاده فعال قرار داشته باشد، این وضع عمر اقتصادی بنا را تداوم خواهد داد. اگر بنا در پیامد اوضاع به حالت متروکه درآید، این وضع عمر اقتصادی آن را کوتاه خواهد کرد.

اما همان‌طور که قبلاً گفتیم، هرچند بازسازی ممکن است اقتصادی تر باشد، اما امکان دارد پای مقررات حفاظتی به میان آید و مانع از جریان «عادی» چرخه تخریب و بازسازی شوند. هرچند تخریب و بازسازی میسر نباشد، ممکن است کاربریهای موجود تغییر کنند و جای خود را به کاربریهای دیگر بدهند. این وضع هنگامی پیش می‌آید که منافع جدیدی که در ناحیه پدید آمده است قیمت و اجاره املاک را افزایش دهند و بر کاربریهای کم‌ارزش تر فشار آورند و آنها را عملاً از ناحیه خارج کنند. این حالت ممکن است از لحاظ حفاظت کالبدی بافت مطلوب باشد (زیرا بناها مرمت و در وضع بهتری نگهداری می‌شوند) اما برای خصلت کارکردی و تاریخی بافت زیانمند است. ما در این حالت با روند بازسازی اقتصادی یا کارکردی مواجه‌ایم که مجدداً آن را

مورد بحث قرار خواهیم داد.

یکی از مناقشه آفرین‌ترین مسائل، میزان و شدت کنترل تخریب در منطقه حفاظت شده است. روش کار در میان کشورهای اروپایی و نیز ایالات و شهرهای مختلف آمریکا متفاوت است. در آمریکا، ممنوعیت تخریب معمولاً جزئی از مقررات مناطق حفاظت شده تاریخی را تشکیل می‌دهد. اما در نتیجه حضور نیرومند نمایندگان پیمانکاران یا نفوذ آنها، برخی مقررات شامل این ماده نیستند. مثلاً، در دنور کنترل تخریب یکی از مهمترین ویژگیهای تعیین ناحیه تاریخی واقع در لوور داون تاون^(۳۷) را تشکیل می‌داد.

در نظام شهرسازی مصلحت‌اندیش‌تر انگلیس، راهنمای شهرسازی^(۳۸) عوامل اصلی در روند تصمیم‌گیری را نشان داده است: «دولت با تخریب کامل یا قابل توجه هیچ یک از بناهای موجود در فهرست ابنیه حفاظت شده موافق نیست، مگر این که شواهد روشن و قانع‌کننده‌ای وجود داشته باشد مبنی بر اینکه: کلیه اقدامات لازم برای حفظ کاربریهای فعلی یا جستجوی کاربریهای قابل قبول به عمل آمده و با شکست روبرو شده‌اند؛ این که حفاظت به کمک اعمال خیرخواهانه یا مالکیت جامعه میسر یا مناسب نیست؛ یا این که بازسازی برای جامعه منافع چشمگیری به بار خواهد آورد که آشکارا بر خسارات ناشی از تخریب می‌چربند.»^(۳۹)

گذشته از اینها، تخریب به دلایل کاملاً اقتصادی مردود شمرده شده است: «دولت هرگونه تخریبی را که صرفاً به دلیل سودمندتر بودن احیاء نسبت به بازآرایی، برای تعمیرکار انجام گیرد، یا به این دلیل اختیار شود که تعمیرکار بنا را به قیمت ارزش بالقوه بازسازی تهیه کرده است و نه شرایط و محدودیتهای بنای تاریخی موجود، مردود می‌شمارد» اما این راهنمای ملی تنها به بناهایی مربوط می‌شود که از مزایای قرار گرفتن در فهرست حفاظت برخوردار شده‌اند. برای تخریب بناهای خارج از فهرست در نواحی حفاظت شده از ۱۹۷۴ به بعد، تنها به کسب مجوز وزارت شهرسازی نیاز هست. در بسیاری از کشورها، مناطق تاریخی حاوی تعداد زیادی ساختمان‌اند که در فهرست جایی ندارند یا موقعیت بنای نشانه را احراز نکرده‌اند.

هرچند استفاده از راه‌حل تخریب تحت کنترل مقررات باشد، مالکان بناهای کهنه و یا از لحاظ اقتصادی کهنه، ممکن است آگاهانه ساختمان را متروکه کنند و به فرسودگی بکشانند و خالی از سکنه رها کنند تا در صدور مجوز (احتمالاً آکراه‌آمیز) تخریب یا بازسازی آن به خاطر حفظ ایمنی همگانی تسریع شود. به این ترتیب، دولت مجبور می‌شود بپذیرد که این ساختمانها از لحاظ کالبدی (و بنابراین قانونی) فرسوده شده‌اند. برای جلوگیری از

این نوع بی‌توجهی عمدی، از ۱۹۷۴ «مقررات حداقل نگهداری» در محله میدان پاونیر^(۴۰) سیاتل به اجرا گذارده شد. طبق این مقررات، هنگامی که ساختمانی واقع در محله تاریخی به جایی می‌رسد که در خطر قرار می‌گیرد، یا ایمنی ساکنان یا عامه را به مخاطره می‌اندازد، در آن حالت، سرپرستی ابنیه شهر می‌تواند مداخله کند. این دستگاه می‌تواند دستوری برای اقدامات مورد نیاز صادر کند. اگر این دستور در پژوهش‌خواهی نقض نشود، در آن صورت شهر می‌تواند کار تعمیر و احیای بنا را بر عهده گیرد و هزینه آن را از مالک اخذ کند. اما در حالت وجود عسر و حرج این جریمه را می‌توان با کمک دولت کاهش داد. این روش مشابه صدور اختطاریه تعمیرات در انگلستان است.

بهسازی ساختمانهای تاریخی

هرجا مقررات مانع از تخریب شوند - یا تخریب نامطلوب باشد - و بنای تاریخی واجد ارزش یا سودمندی اقتصادی باشد، در آن صورت باید به اقدامات نوسازی روی آورد تا روند فرسودگی را متوقف کند و باقی مانده عمر بنا را تداوم بخشد.

تأمین سرمایه‌گذاری لازم برای بهبود بخشی بافت کالبدی، و از این رو مجموعه املاک موجود در یک محله تاریخی شهر به توجیهی اقتصادی نیاز دارد. برای آنکه چنین توجیهی فراهم آید، باید این بناها واجد ارزش اقتصادی یا از امکان بالقوه لازم برای ایجاد چنین ارزشی برخوردار باشند.

فیچ^(۴۱) طبقه‌بندی مفیدی از «سطوح مداخله» ارائه می‌دهد که برحسب «میزان شدت دگرگونی» درجه‌بندی شده‌اند. این سطوح عبارت‌اند از: حفاظت^(۴۲)، مرمت^(۴۳)، بازآرایی^(۴۴)، بازسازی^(۴۵)، تبدیل^(۴۶) و شبیه‌سازی^(۴۷). اصطلاح بهسازی^(۴۸) در کاربرد ما به عنوان اصطلاحی عام برای دربرگیری مرمت، بازآرایی و تبدیل به کار رفته است. آنچه در اینجا مورد نظر بلاواسطه ماست تنها بازآرایی و تبدیل است. بهسازی یک بنا هنگامی است که اقداماتی برای غلبه بر دست کم مقداری از فرسودگی، که معمولاً سازه‌ای و کارکردی است، به عمل آید.^(۴۹) محاسبات اقتصادی مالک مشابه حالت تخریب و بازسازی است، اما هزینه زمین دیگر مستهلک (تعهد شده یا «تاریخی») شده است. سودمندی مجموعه را می‌توان از طریق بهسازی بنا به دو طریق افزایش داد: یا از طریق انطباق آن با نیازهای امروزی به شیوه بازآرایی (برای کاربری فعلی) یا از راه

تبدیل کاربری و اختصاص دادن آن برای منظور یا کارکرد دیگری. بازآرایی به اصلاح فرسودگی بنا با همان کاربری فعلیش می‌پردازد. طرحهای گستره متکی بر بهسازی را می‌توان جزء و بخشی از بازتولید کارکردی کاربریهای موجود در محله دانست. تبدیل کاربری بناهای تاریخی سودمندی بنا را به کمک تغییر کارکرد آن حفظ می‌کند. به قول رایپکما^(۵۰): «یکی از منافع مهم ناشی از فعالیتهای حفاظتی در بافتهای تاریخی طی ۲۵ سال گذشته اثبات این مطلب بوده است که در واقع عملاً برای همه ساختمانها کاربری جایگزینی وجود داشته است. گذشته از این، معماران زنده در سراسر کشور روشهای ابتکاری فراوانی ابداع کرده‌اند تا آنچه را می‌توان نقایص طراحی بناهای قدیمی نامید، تعدیل یا رفع کنند: نقایصی که به کاهش سودمندی و استفاده از این بناها منجر شده بود: «اگر این روند در مقیاس وسیع در سراسر بافت روی دهد، به جزئی ناگسستگی از تجدید سازمان کارکردی ناحیه تبدیل خواهد شد. مثلاً، تبدیل کاربریهای صنعتی واقع در فضاهای زیر شیروانی به کاربری مسکونی در محله سوهوی^(۵۱) نیویورک، نوعی تجدید سازمان کارکردی این محله به شمار می‌آید.

تقاضای حفاظت و بهسازی به گونه‌ای گریزناپذیر مستلزم تعارضی است که آنها که درگیر حفاظت از بناها و بافتها هستند باید آن را بپذیرند^(۵۲). در بهسازی، به کمک تغییرات ضروری می‌کشند عمر مفید یک بنای موجود را افزایش دهند؛ برعکس، قوانین مربوط به بناهای تاریخی در جستجوی حمایت از سرشت یک بنای تاریخی‌اند. تعارضهای بیشتر وقتی پیش می‌آید که حفظ خصلت و سرشت تاریخی بناها، کار بهسازی را دشوارتر یا پرهزینه‌تر کند. هدف کالبدی بازآرایی یا تبدیل بنا به ندرت یک کار جداً دشوار بوده است. بافت کالبدی در بسیاری از بناهای تاریخی، به ویژه ابنیه صنعتی قرن نوزدهم، بافتی نسبتاً محکم و سازه آن پابرجا و مستحکم بوده است. مشکل مهمتر، همواره فقدان سرمایه‌گذاری لازم برای اجرای برنامه‌های بهسازی بوده است. از این رو، توجه به چگونگی تأمین سرمایه‌گذاری برای بهسازی بنا واجد اهمیت است.

تأمین سرمایه‌گذاری لازم برای بهبود بخشی بافت کالبدی، و از این رو مجموعه املاک موجود در یک محله تاریخی شهر به توجیهی اقتصادی نیاز دارد. برای آنکه چنین توجیهی فراهم آید، باید این بناها واجد ارزش اقتصادی یا از امکان بالقوه لازم برای ایجاد چنین ارزشی برخوردار باشند. مهمترین بعد در محاسبات تجاری مربوط به سرمایه‌گذاری، هزینه فرصتهای جایگزین، مانند هزینه ساخت و سازه‌های دیگر روی همان قطعه یا هزینه ساخت و ساز روی گزینه‌های دیگر، به گونه‌ای است که بنای تاریخی ارزش اقتصادی بیشتری نسبت به بهترین گزینه

جایگزین داشته باشد.

رقابت‌پذیر کردن این‌گونه بناها به نوعی یارانه دولتی (نظیر کمکهای مستقیم، وامهای کم بهره و غیره) نیاز دارد تا بتوانند طرحهای بازآرایی یا تبدیل را اجرا کنند و از این طریق به شکل موثری هزینه بهره‌برداری از بنا را پایین آورند. اقدامات تشویقی، و سایر اقدامات دولت و نیز کمک مالی می‌تواند عامل یا جزء مهمی از ملاحظات تجاری باشد و نقش مهمی در تصمیم‌گیری برای سرمایه‌گذاری داشته باشد. از این یارانه‌های عمومی برای جبران کردن هزینه‌های اضافی ناشی از حمایت قانونی از بنا یا محله، یا تشویق بازار به پذیرش شیوه عمل ویژه‌ای استفاده می‌شود که در صورت فقدان این یارانه‌ها مورد توجه قرار نمی‌گرفت. با همه اینها، یارانه‌های عمومی را باید براین مبنا توجیه کرد که پروژه‌های حاصل واجد منافع اجتماعی یا محلی‌اند، و اگر چنین یارانه‌هایی ارائه نشود تحقق نخواهند یافت. توجیه اقتصادی یک یارانه معمولاً هنگامی تحقق می‌یابد که منفعت اجتماعی یک عمل بر منفعت خصوصی آن بچربد: مثلاً، لذت و آسایشی که یک بنای نشانه پدید می‌آورد، بیشتر از مقدار یارانه‌ای باشد که برای حفظ بنا به مالک آن پرداخت می‌شود. ارزش یارانه باید با سودی که عاید عموم می‌شود برابر باشد؛ هرچند، همان‌طور که قبلاً گفتیم، ارزش اجتماعی ساختمانهای تاریخی چیزی غیرمادی است.

در انگلیس، برنامه‌های گوناگونی برای اعطای کمک بلاعوض به طرحهای حفاظتی و ترغیب اقدامات بهسازی ساختمانهای تاریخی اجرا می‌شود. با وجود این، نظام مالیاتهای نامستقیم و مالیات به ارزش افزوده (VAT) عملاً برخلاف طرحهای حفاظتی کار می‌کند. ساخت و ساز روی فضاهای سبز مشمول VAT نیست، همچنین این امر در اجرای تغییرات و بازسازی ساختمانهای فهرست شده نیز صدق می‌کند، اما تعمیر و نگهداری ساختمانهای فهرست شده، مشمول VAT می‌شود. بنا به گفته کانتاکوزینو^(۵۳): «بدین ترتیب، اساساً ایجاد تغییرات، نوسازی و لاجرم آسیب زدن به بناهای فهرست شده، تشویق می‌شود. این امر یکی از دلایل پدیده‌ای است که غالباً مشاهده می‌شود و آن بازسازی کامل ساختمانهای موجود فهرست شده در درون‌شان است؛ امری که حفاظت را به مضحکه تبدیل کرده است».

در آمریکا، ایجاد تغییرات در ساختمانهای تاریخی، جز در جایی که قانون ضرورتش را پیش آورده باشد، نیازی به کسب مجوز ندارد. اما اعمال کنترل بر بهسازی بناها از طریق نظامی از تشویقهای مالی و مالیاتی اعمال می‌شود که هدف آنها ترغیب مالکین به بهسازی بناهای تاریخی و مطابق ساختن آنها با استانداردهای قابل قبولی است که در اصل در قانون اصلاح نظام

مالیاتی فدرال مورخ ۱۹۷۶ گنجانده شده است. پیش از این قانون، از آنجا که محاسبه کسورات مالیاتی برای هزینه‌های تخریب جایز بود، قوانین مالیاتی عملاً به زیان حفاظت و بهسازی ابنیه تاریخی عمل می‌کردند. هرگونه ساخت و ساز در یک بنای «تاریخی» که به دنبال کسب تخفیفهای مالیاتی باشد باید توسط «سازمان خدمات پارکهای ملی»^(۵۴) بررسی ر از لحاظ مطابقت با استانداردهای بهسازی وزارت کشور کنترل شود تا مورد رعایت ویژگیهای تاریخی بنا اطمینان حاصل آید.

در آمریکا نظام مالیاتی محلی نیز برخی تشویقها و تخفیفهای مالیاتی محلی را پیش‌بینی کرده است در سال ۱۹۸۵، ایالت واشینگتن ارزشیابی ویژه‌ای را برای ابنیه تاریخی احیاء شده به کار گرفت^(۵۵). پیش از تصویب این قانون جدید، مالکانی که بناهای تاریخی را تعمیر و احیاء می‌کردند، پس از نوسازی مشمول افزایش مالیات بر دارایی می‌شدند. این وضع مانع از بهسازی و احیای برخی بناهای مهم تاریخی می‌شد. قانون جدید ارزشیابی، مالیات ده‌ساله ویژه‌ای را ارائه می‌داد،

ارزش مستغلات اساساً از سرمایه‌گذاریهایی که دیگران کرده‌اند به وجود می‌آید: اگر مالیات‌دهندگان، سایر مالکان و کارکنان املاک، پیاده‌روها، خیابانها، سیستم دفع فاضلاب، تصفیه آب، خدمات انتظامی، مشاغل و مردم را از یک محله بگیرند، در آن صورت ارزش بناهای آن محله چه خواهد بود؟ عملاً صفر. «ایجاد ارزش اقتصادی در مستغلات به میزان زیاد» امری خارج از محدوده آن قطعه است

مشروط بر این‌که کار بهسازی چشمگیر و تایید شده‌ای انجام شده باشد. تا سال ۱۹۹۰، بیست دستگاه بنا در محله تاریخی پایونیراسکوئر^(۵۶) سیاتل واجد شرایط این ارزشیابی مالیاتی شده بودند.

صورت دیگر ارائه کمک به این پروژه‌ها «صندوق در گردش»^(۵۷) است. این روش مبلغی پول است که به هدف خاص حفاظت و احیای آثار تاریخی اختصاص یافته است. این وجوه در گردش همچنین امکان ارائه یارانه از پروژه‌های سود ده به پروژه‌های فاقد سود را فراهم می‌آورد. در آمریکا، نخستین صندوق در گردش در ۱۹۷۲ و به عنوان جزئی از سازمان حفاظت و توسعه بافت تاریخی سیاتل تاسیس شد و هدف آن احیای پایونیراسکوئر بود. الگوی این صندوق از صندوقهای

خصوصی چارلستون^(۵۸) و ساوانا^(۵۹) گرفته شده بود. این صندوق به جای استفاده از این وجوه برای شرکت فعال در کار بهسازی، برای تملک موقت بناهایی که در خطر قرار گرفته یا در حال خرابی بودند، به کار گرفته می شد. بسیاری از این بناها حتی نیازی به خرید نداشتند و می شد آنها را به راحتی به دست آورد. آنگاه مسئولان صندوق، به دنبال خریدارانی می رفتند که آماده بودند به مرمت دلسوزانه بنا همت گمارند و پولی که از آنها به دست می آوردند دوباره در صندوق انباشته می شد تا تهیه بناهای دیگری را میسر کند. برخی از این وجوه برای تأمین بودجه پروژه های بهسازی به کار می رفت. مثلاً، صندوق وام در گردش لوور داون تاون^(۶۰) (RLF) توسط شهر دِنور در ۱۹۸۸ تأسیس شد تا احیای لوور داون تاون را تحقق بخشد. وجوه این صندوق به ارائه کمک برای احیاء و حفاظت بناهایی اختصاص دارد که به عنوان بناهای موثر در حفاظت خصلت و سرشت گستره لوور داون تاون «تعیین» شده اند. این صندوق وامهای کم بهره (و نه کمک بلاعوض) ارائه می دهد و متقاضیان باید بتوانند مدارکی ارائه دهند که نمایانگر توانایی آنها در بازپرداخت وام باشد.

«به واسطه سوءاستفاده از این سیستم از جانب سرمایه گذاران و سازندگان بزرگ^(۶۱)، در این سیستم در قانون بهسازی اقتصادی سال ۱۹۸۱، و مجدداً در قانون اصلاح مالیاتی ۱۹۸۶ تجدیدنظر کردند. آخرین تجدیدنظر، سخاوتمندی اعتبارات مالیاتی را تعدیل کرد. تأثیر فوری آن این بود که شمار پروژه های بهسازی در ۱۹۸۷ به میزان ۳۵ درصد کاهش یافت.»^(۶۲)

بالاترین نرخ اعتبار مالیاتی برای بناهای «تاریخی» که در فهرست اماکن تاریخی ملی ثبت شده یا در فهرست بافتهای تاریخی ملی قرار دارند، ۲۰ درصد است، مشروط بر این که در آنها بهسازی «اساسی» انجام گرفته باشد. برای بناهای «قدیمی» امانه «تاریخی» که بیش از چهل سال قدمت داشته باشند نیز اعتبار مالیاتی ۱۰ درصد در نظر گرفته شده است.

نوسازی ناحیه

ارزش اقتصادی باید در دو مقیاس ایجاد شود: در سطح تک بنا و به طور جمعی در سطح مجموعه بناهای واقع در یک ناحیه. بهسازی و یا تبدیل کاربری تک بناها به طور مجزا، ممکن است بر اقتصاد یک ناحیه تأثیر چشمگیری نداشته باشد. همان طور که پیشتر گفتیم، ساختمانها داراییهایی اند که با یکدیگر ارتباط و پیوند متقابل دارند؛ کیفیت، وضعیت، نگهداری و مدیریت املاک مجاور و محیط پیرامون هر بنای مفروض تأثیر مستقیمی بر ارزش آن دارد: «ارزش مستغلات اساساً از سرمایه گذارهایی که دیگران کرده اند به وجود می آید: اگر مالیات دهندگان، سایر

مالکان و کارکنان املاک، پیاده روها، خیابانها، سیستم دفع فاضلاب، تصفیه آب، خدمات انتظامی، مشاغل و مردم را از یک محله بگیرند، در آن صورت ارزش بناهای آن محله چه خواهد بود؟ عملاً صفر. «ایجاد ارزش اقتصادی در مستغلات به میزان زیاد» امری خارج از محدوده آن قطعه است^(۶۳). این عامل ضرورت اتخاذ یک رهیافت جامع ناحیه ای به احیاء را تقویت می کند. از آنجا که ساختمانها داراییهای به هم وابسته ای اند و هر چند ماجرای پروژه های اولیه و نمونه واجد اهمیتند، باید محله های تاریخی شهرها را به طور واحد و به عنوان گستره در نظر گرفت. از این روست که تدوین ضوابط برای بهبود وضع املاک یا محیط کالبدی یک نقطه باید به صورت جامع تهیه و اجرا شود و بر مبنایی تدریجی و گام به گام استوار نباشد.

بسیاری از راهبردهای احیاء که به کل محله توجه دارند، از روشی سود می جویند که بر ضوابط مربوط به املاک استوار است. در قالب این رهیافتها می کوشند تا امکانات اقتصادی نواحی را از طریق بهبود محله کالبدی و یا تغییر مجموعه فضاها موجود در یک مکان خاص احیاء کنند. برای پیشبرد امر احیاء، توجه این رهیافتها بر رفع موانع و محدودیتهای عرضه زمین و توسعه املاک متمرکز است. آنها معتقدند که بهبود شیوه های عرضه زمین، نیروی کار، سرمایه و کارآفرینی به ارتقای رشد کمک می کند.^(۶۴) مثلاً، ارتقای رشد از طریق برطرف کردن مشکلات مربوط به مالکیت، شرایط زمین، سیاستهای شهرسازی، و تأمین زیرساخت، و تسریع کردن فرآیند تملک و تجمیع زمین^(۶۵). در ارتباط با خود بناها و علاوه بر تغییرات سازمانی و اداری، هر جا که از ملک پیشنهادی به طور کامل بهره برداری نشود، از آنجا که بهبود وضع یک مجموعه مفروض از املاک می تواند قیمت موثر بهره برداری را کاهش دهد و از این رو تقاضا را بالا ببرد. در این صورت ممکن است ضروری شود که مجموعه مناسب تری را به وجود آوریم. از این روست که باید اقدامات لازم برای رفع فرسودگی در تصویر ذهنی یا سایر ابعاد (اساسی تر) فرسودگی املاک موردنظر، قرار گیرد.

ضوابط مربوط به مالکیت، امکانات دستیابی به نتایج مشهود را ارائه می کند و حتی اگر بیانگر هیچ چیز دیگر نباشد، نماد تعهد به عمل، تغییر جلوه ظاهری و یا ارتقای تصویر ذهنی یک ناحیه است. از آنجا که املاک نقش مهمی در اعطای «حس مکان» به شهرها و نواحی شهری دارند، استفاده از بهسازیهای ظاهری و بیرونی نیز می تواند در بهبود یا تغییر تصویر ذهنی آن محله موثر باشد. هر چند وجود محیطهای کالبدی فقیر و نامساعد ممکن است از نشانه های موثق وجود مشکلات عمیق تر درآمد پایین و کمبود سرمایه گذاری باشد، اما تلقی

ممکن است اقدامات مربوط به املاک، فرسودگی کارکردی بناهای موجود را آماج خود قرار دهند؛ مثلاً، مجموعه‌ای ساختمانی که بتواند تقاضاهای جدید دفاتر متکی بر تجهیزات کامپیوتری را تأمین کند، به خاطر ناتوانی ساختمانهای اداری موجود در این زمینه برای امکانات خود تقاضا می‌آفریند. (۶۶)

بنابراین، هدف از اجرای راهبردهای احیاء که املاک را آماج خود قرار می‌دهند، یا اعاده اعتماد یا خلق اعتمادی جدید در اقتصاد یک منطقه است (۶۷). در هریک از این روشها، اجرای پروژه‌های نمونه اهمیت دارد، اما هدف اصلی ایجاد تغییرات جامع در ناحیه است. روش نخست، کوتاه مدت و تمرکز آن بر

منفی می‌تواند اقتصاد و قدرت رقابتی بافت مورد بحث را تحلیل برد و بیشتر تضعیف کند و موجب پیدایش دور باطلی شود که خود به تقویت و تحکیم تلقی منفی، و تثبیت آن کمک کند. از این روست که معتقدند سرمایه‌گذاری در این بافت کالبدی به گسیختن این دور باطل کمک خواهد کرد. بنابراین، هدف از انجام این اقدامات کالبدی جذب نامستقیم سرمایه‌گذاری به داخل بافت است، امری که کسب و کارهای موجود در بافت و ساکنان آن را حمایت و تقویت خواهد کرد (شکل ۲). ایجاد اعتماد به نفس آگاهانه و تقویت فعالانه تصویر ذهنی مثبت از محله، از شگردهای رایج این روش به شمار می‌آیند. با همه



ساختمانی با نمای آهن ریخته‌گری در نریکا، نیویورک. ساختمانهایی که مخروبه یا فرسوده‌اند بر نمود این مکان تأثیر نامطلوبی می‌گذارند. به این ترتیب، بسیاری از برنامه‌های احیاء، بهبود کالبدی ساختمانها را هم شامل می‌شود، تا نمود و ظاهر آنها را بهبود بخشد و اعتماد همگانی را به محدوده بازگرداند.

بازگرداندن اعتماد به یک ناحیه به منظور تثبیت یا احیای موقعیت رقابتی آن ناحیه شهری به کمک ایجاد یک اقتصاد سالم متمرکز است، یا آماج آن ایجاد بافت یا گستره‌ای است که از قابلیت نوزایی کارکردی درونزا برخوردار باشد.

در آغاز راهبرد احیاء، انجام پروژه‌های عمرانی در مقیاس ناحیه می‌تواند نخستین گام به سوی ایجاد اطمینان در آن باشد.

اینها، تا زمانی که دیگر تمهیدات اقتصادی ملموس به یاری برنخاسته و برداشت مثبت را تاکید و تقویت نکرده باشند، تصویر ذهنی «تقویت شده» عمر کوتاهی خواهد داشت و در پی آن حتی اصلاحات کالبدی اولیه نیز ممکن است پایدار نمانند. این امر ممکن است به احیای کالبدی کوتاه مدتی منجر شود که نهایتاً بر بهره‌برداری از املاک در آن نقطه تأثیر ناچیزی دارد. یا

از آنجا که مخارج این پروژه‌ها را غالباً می‌توان از طریق درآمدهای مالیاتی بالاتر جبران کرد، بخش عمومی (دولتی) غالباً می‌تواند بودجه پروژه‌های عمرانی حوزه عمومی یک محله تاریخی را برای اثبات «اعتماد و اطمینان» به آن ناحیه تأمین کند. به قول اولمن^(۶۸): «سرمایه‌گذاری در محیط بیرونی نماد اطمینان به آن ناحیه از سوی بخش عمومی است» از این روش در این اواخر در محله لودوی دِنور استفاده شد.

در بسیاری از شهرهای آمریکا، بودجه لازم را می‌توان از طریق تعیین نواحی عوارض ویژه^(۶۹) (SAAS) یا نواحی تجاری تحت اقدامات عمرانی^(۷۰) (BIDS) جمع‌آوری کرد. همه واحدهای تجاری این‌گونه محله‌ها عوارض ویژه‌ای می‌پردازند که برای تأمین بودجه اجرای پروژه‌های عمران محیط در همان ناحیه صرف می‌شود. مثلاً، در سیاتل، شهر و محله پایونیر اسکوئر یک ناحیه توقفگاهی و تجارتي تحت اقدامات عمرانی^(۷۱) (PBIA) تعیین کرد تا بودجه لازم برای افزایش فعالیت‌های حفاظت، رفاهی و تبلیغاتی مربوط به پایونیر اسکوئر را تأمین کند.

سیاستی که در مقیاسی وسیع در انگلیس در مورد محله‌های تاریخی شهری در پیش گرفته شد، عبارت بود از تعیین نواحی صنعتی و تجاری تحت اقدامات عمرانی^(۷۲) (CIAS, IAS) که طبق «قانون نواحی مرکزی شهرها»^(۷۳) مصوب ۱۹۷۸، به وجود آمده بودند. تحت تأثیر تحقق این روش، مالکان املاک محله‌های موردنظر توانستند یک یارانه ۵۰ درصدی بابت هزینه بهسازی درونی و بیرونی املاک به دست آورند. اما ماهیت گام به گام (به جای جامع) سازوکار اهدای کمک، تأثیر آن را کاهش داد. پروژه مشابه در این زمینه «عملیات پاکسازی»^(۷۴) ناتینگهام بود که از اهم بودجه عمومی برای تشویق بخش خصوصی به بهبود نمای خارجی بناها بهره گرفت. این طرح در محله لیس مارکت در مقیاسی وسیع به کار گرفته شد.

روش دیگر درازمدت است. هرچا اقتصاد جاری در حال رکود و زوال باشد، با این روش می‌کوشند تا از طریق ایجاد تنوع کارکردی یا تجدیدسازمان آگاهانه، اعتماد و اطمینان جدیدی بیافرینند. این کار مستلزم تبدیل کاربریها و جرح و تعدیل آنها در مقیاس وسیع است. زمینهای خالی یا ساختمانهایی که به اعتبار کاربری اصلی‌شان کهنه شده‌اند، غالباً آماج کالبدی مناسبی برای اقدام در این چارچوب فراهم می‌آورند تا از طریق جای دادن فعالیت‌های اقتصادی و کارکردهای جدید در انواع مختلف فضاها، تنوع کارکردی و تجدید سازمان موردنظر را به وجود آورند. این تجدید سازمان ممکن است تحت هدایت یک طرح انجام گیرد. با تبدیل یا بازسازی، مجموعه فضای مناسب‌تری به وجود می‌آید که فعالیت‌های گوناگونی می‌تواند در آن بگنجند: «ایجاد

تقاضا از طریق عرضه»^(۷۵). در این روش یک فرض ضمنی نهفته است و آن این‌که بازارهای املاک از یک پویایی درونی برخوردارند: تولید انبیه جدید و بازاریابی شده تنها یک پاسخ متفعلانه به تقاضا نیست، بلکه می‌تواند به کمک عرضه مرغوبتر یا برآورده کردن تقاضایی که سابقاً برآورده نشده بود، یا برآوردن تقاضاهای نهفته، تقاضای جدید ایجاد کند.

هنگامی که در پی سرمایه‌گذاری در بناها و یا حوزه عمومی یک ناحیه مجموعه فضاهای مرغوبتر یا مناسب‌تری به وجود آمد، آنگاه بخش عمومی می‌تواند اطمینان بیشتری به آن محله نشان دهد. مثلاً، موسسات عمومی گوناگون که از امکانات برخوردارند، می‌توانند جایی را در آن محله خاص اجاره کنند. این وضع در پایونیر اسکوئر سیاتل پیش آمد که در آن شهر موسسات دولتی را در ساختمانهای جدیداً نوسازی شده پایونیر اسکوئر جای داد تا توجه بخش خصوصی را به بناهای نوسازی شده جلب کند.^(۷۶)

مسئولان شهر با اجاره کردن سه ساله این ساختمانها برگشتی فوری را برای سرمایه‌گذارهای صورت گرفته در نوسازی این بناها تضمین، و در عین حال آنها را در مورد تعهد شهر نسبت به این محله متقاعد کردند.

محدودیت اقدامات

محدودیت عمران و اقدامات مربوط به احیای املاک را نیز باید در نظر گرفت. به علت ضعف تقاضای استفاده‌کنندگان، اقدامات اتخاذ شده برای بهبود وضع مجموعه انبیه یک محله ممکن است از تاثیر محدودی برخوردار باشند. به گفته تروک^(۷۷)، عمران شایسته املاک باید چارچوبی کالبدی برای یک برنامه جامع در جهت دستیابی به احیای تمام عیار به وجود آورد. اما ایفای یک نقش کارآمد از طریق اقدامات، مربوط به املاک، تنها در شرایط خاص و محدود واجد اهمیت است. مثلاً، نقاطی که در آنها به خاطر وضعیت زمین و بافت ساختمانها مشکلات گسترده‌ای پیش می‌آید؛ هرچا محدودیتهای بازسازی، کالبدی، نهادی و یا اقتصادی باشند؛ هرچا کمبود زمین و یا زیربنا مانع از سرمایه‌گذاری در داخل و ر شد محلی شود؛ و هرچا که عکس‌العمل بخش خصوصی ناکافی یا نسبت به نیازهای استفاده‌کنندگان نامناسب باشد^(۷۸).

تروک همچنین متذکر می‌شود که: شرایط اصلی برای این‌که اقدامات مربوط به املاک نسبت به سطح فعالیت اقتصادی محل تفاوت چشمگیری ایجاد کنند، از این قرارند: سایر شرایط موجود در منطقه موردنظر، نظیر ارتباطات حمل‌ونقل عمومی و دیگر زیرساختها مناسب باشند؛ مثلاً، خود ناحیه نیز دستخوش فرسودگی علاج‌ناپذیر نباشد؛ محدودیتهای مربوط

به املاک در نقاط مشخصی قرار داشته باشد؛ و خود اقتصاد در حال رشد و شکوفایی باشد.

می‌توان مزیت رقابتی یک نقطه را به کمک وضع مقررات محدود کننده شهرسازی، که عرضه رقابتی زمین و املاک را کاهش دهد، تقویت کرد. از این‌روست که مدیریت می‌تواند فشارهایی را که برای تداوم

توسعه در سطح شهر و محله وارد می‌آید تعدیل، و می‌تواند فشارهای حفاظتی در محل را به ویژه از طریق مدیریت عرضه زمین قابل توسعه رقابتی، تقویت یا تضعیف کند. وجود یک نظام برنامه‌ریزی نیرومند و ریشه‌دار و بازار

املاکی پرونق در محل برای دستیابی به این هدف ضروری است؛ در غیر این صورت، سرمایه‌گذاران ممکن است به کلی از سرمایه‌گذاری در شهر منصرف شوند. در گلاسکو، طرح بهسازی مرچنت‌سیتی^(۷۹) که بر محور مسکن انجام گرفت، از کمک سیاستهای مناسب ارگان شهرسازی شهر بهره گرفت که ساخت و ساز مسکونی در پیرامون شهر را ممنوع می‌کرد!^(۸۰)

همچنین ممکن است کار احیای محله تاریخی با تاکید بر املاک و ابنیه تاریخی را، عواملی که ربطی به موجودی زمین و ساختمانها ندارند، محدود کنند. این امر به «فرسودگی» مکانی ناحیه مربوط می‌شود، نظیر مسائل مربوط به منابع انسانی، آموزش و کارآموزی، رقابت‌پذیری واقعی صنایع محلی (از جمله تکنولوژی، بهره‌وری و ظرفیت نوآوری)، و سرمایه‌گذاری در زیرساخت پایه‌ای، چون حمل و نقل و ارتباطات^(۸۱).

از این‌رو نوسازی کالبدی را می‌توان شرط ضروری احیاء دانست، اما این شرط کافی نیست.

بهسازی اقتصادی محله‌های تاریخی شهری

هرچند افزایش کیفیت کالبدی محله‌های تاریخی اهمیت دارد، باید به ضرورت توأمان بهره‌برداری هدفمند از آن نیز توجه کرد. اکثر طرحهای احیاء (که بر پایه احیای املاک مبتنی‌اند) جنبه کالبدی ناهمخوانی میان بافت و استفاده‌کنندگان را در نظر می‌گیرند؛ در حالی که باید به بهره‌برداری از آن مجموعه نیز توجه داشت. احیای کالبدی املاک در یک محله، به افزایش اعتماد در آن محله کمک خواهد کرد، اما حفظ این اعتماد به بهسازی اقتصادی آن منطقه نیاز دارد. بدون بهبود اقتصادی نمی‌توان بهبود کالبدی را حفظ کرد. فضاهای تاریخی را باید کاربریهای اشغال کنند که سرمایه‌گذاری مداوم و مورد نیاز برای

بازآرایی و حفاظت بناها را تأمین کنند. از این‌روست که اجرای یک طرح احیای پایدار، اشغال هدفمند و اندیشیده املاک را طلب می‌کند. اما همان‌طور که تجربه محله‌های تجاری انگلیس نشان می‌دهد، جلب توسعه اقتصادی به یک مکان خاص، حتی در شرایطی که تقریباً محدودیتی وجود ندارد، امری مشکل‌آفرین است. از

این‌رو، این دشواری در جایی که فعالیت و توسعه اقتصادی باید نه فقط اشتغال بیافریند و آن را حفظ کند، بلکه همچنین در حفظ یک محیط با ارزش تلاش کند و حرمتش را نگه

هنگامی که در پی سرمایه‌گذاری در بناها و یا حوزه عمومی یک ناحیه مجموعه فضاهای مرغوبتر یا مناسب‌تری به وجود آمد، آنگاه بخش عمومی می‌تواند اطمینان بیشتری به آن محله نشان دهد. مثلاً، موسسات عمومی گوناگون که از امکانات برخوردارند، می‌توانند جایی را در آن محله خاص اجاره کنند.

دارد، دوچندان خواهد شد.

هرچند می‌توان وضع مجموعه املاک مناسب در یک مکان معین را بهتر کرد، اما چگونه می‌توان تقاضا برای این‌گونه املاک را نیز افزایش داد؟ به قول رایپکما^(۸۲) در انتقاد از سیاستهای حفاظتی آمریکا، تقریباً هر عمل تشویقی در این رابطه متوجه «تأمین عرضه فضا در سازه‌های تاریخی است، و تقریباً هیچ تدبیری برای افزایش تقاضای فضا در آن بناها اتخاذ نشده است. با همه اینها، آنچه نهایتاً ارزش اقتصادی املاک را افزایش خواهد داد، افزایش تقاضا (یا کاهش عرضه فضاهای قابل رقابت) است». اما، همان‌طور که قبلاً گفتیم، بهبود کیفیت یک مجموعه مقروض از املاک، و به این وسیله، کاهش هزینه واقعی بهره‌برداری موجب افزایش تقاضا خواهد شد.

محله‌های تاریخی شهرها، اغلب دستخوش فرسودگی مکانی نسبی‌ای‌اند که از سطح پایین بهره‌برداری از آنها ناشی می‌شود. دلیل آن این است که سایر نواحی از مزیتهای اقتصادی بیشتر برخوردارند. مزیت اقتصادی را می‌توان محصول عوامل گوناگونی چون هزینه‌های پایین‌تر نیروی کار؛ دسترسی بهتر نیروی کار به مهارت و تخصص؛ دسترسی بهتر به بازار یا مواد خام؛ سازمان برتر و روشهای تولید برتر؛ دسترسی بهتر به نقاط تمرکز شرکتهای مربوطه؛ داراییها و تواناییهای نهادهای ریشه‌دار؛ منابع طبیعی و مصنوعی، از جمله منظر شهر و یادمانهای تاریخی، و مانند آنها، دانست. رفع فرسودگی مکانی و اعاده رونق اقتصادی یک ناحیه نیازمند تأمین یک مزیت اقتصادی برای آن مکان نسبت به سایر نواحی است. از لحاظ فعالیت‌های انسانی در داخل بافت بنا نیز رشد اقتصادی می‌تواند از تغییرات وارد بر تصرف بنا ناشی شود؛ مثلاً، کاربریها یا فعالیت‌های جدیدی که جای قبلی‌ها را می‌گیرند. این امر به تجدید

سازمان کارکردی محله منجر می‌شود، یا ممکن است کاربریهای موجود سرنجای خود باقی بمانند، اما با کارایی یا سودآوری بیشتر عمل کنند. این عمل را بازسازی کارکردی^(۸۳) می‌گویند. بازسازی کارکردی مستلزم حفظ و بهبود رقابت‌پذیری مجموعه‌های صنعتی و مشاغل موجود محله است. همچنین، ممکن است با تنوع کارکردی - نوعی تجدید سازمان محدودتر - نیز رویه‌رو شویم که کاربریهای جدیدی را که قادرند پایه اقتصادی موجود محله را همزمان حمایت کنند، به محله وارد می‌کند. در هر حالت، هدف افزایش تقاضای مؤثر برای فضا و بهره‌برداری از آن است.

تمایز میان بازسازی کارکردی فعالیتهای سنتی یک مکان و تجدید سازمان کارکردی پایه اقتصادی آن، برای خصلت آن مکان پیامدهای چشمگیری به بار می‌آورد. تجدید سازمان مستلزم تغییر کارکردهای اقتصادی در داخل محله تاریخی شهری است. از این رو، مگر در شرایطی که ساختمانها خالی باشند، تجدید سازمان مستلزم جابه‌جایی کارکردها و کاربران نیز هست. این فرایند را اعیان‌نشین‌سازی^(۸۴) می‌گویند. سازوکار عمل در هر مورد یکسان است: مالکان ساختمان و سایر مالکان در تلاش‌اند تا با جلب کاربریهای با ارزش‌تر و یا مستاجرانی که بتوانند اجاره‌های بالاتری پردازند، سود خود را افزایش دهند یا به حداکثر برسانند. ارتقای کالبدی محله - و شاید هم آگاهانه - فرایند افزایش قیمت‌ها و اجاره‌ها را به تحریک وامی‌دارد. اما، گاه جابه‌جایی کاربریها را نادرست می‌دانند، زیرا بخشی از حس مکان محله تاریخی شهری از خصلت کارکردی آن ناشی می‌شود. هرچند این پدیده در محله مسکونی بارزتر است که در آن ساکنان پردرآمد جای ساکنان کم‌درآمد را می‌گیرند. اما می‌تواند در همه بخشها روی دهد. فورد در مورد ویخ‌کاره^(۸۵) در نیواورلئان می‌نویسد: «این محله بیشتر واحدهای تجاری محلی خود را از دست داده و اکنون رستورانهای زنجیره‌ای نظیر «بنی‌هانای» توکیو آن را اشغال کرده‌اند؛ فضاهایی که ارتباطی با حس مکان سنتی این محله ندارند».

با توجه به عواید اقتصادی مرتبط با کاربریهای اشتغال‌زا، بسیاری از مسئولان می‌کوشند تا با مخالفت در مقابل تبدیل «فضای اشتغال‌زا» به سایر کاربریها از طریق اعیان‌نشین‌سازی و جابه‌جایی کاربریها که به از دست رفتن فضاهای صنعتی و تجاری منجر می‌شود، مخالفت کنند. زوکین^(۸۶) نشان می‌دهد که چگونه تبدیل ساختمانهای صنعتی به کاربریهای مسکونی، فعالیتهای مربوط به تولیدات سبک را نابود می‌کند. فضاهای زیرشیروانی که به کاربری مسکونی تبدیل شده‌اند، دیگر برای کاربریهای از قبیل کارگاه تراشکاری، چاپخانه، کارگاههای لباس‌دوزی یا برشگری به کار نمی‌روند. تبدیل این‌گونه فضاهای

تولیدی به مسکونی، مؤید و نماد نابودی یک مرکز تولیدی شهری است. اما اگر ساکنان و کسب و کارهای اصلی، مالکان املاک، و نه مستاجر، باشند، این جابه‌جایی لزوماً به طور کامل منفی نیست. این‌گونه مالکان می‌توانند از وفاداری یا تعهد به محله دست بشویند و به دنبال نقد کردن ارزش داراییهای خود باشند که قیمت فزاینده‌ای یافته‌اند.

تأمین رشد

دستیابی به نتایج مثبت در زمینه احیاء، نیازمند خلق رشد از «درون» یا از «بیرون» است. در هر حالت، دو مسیر متفاوت را برای افزایش کارایی اقتصادی می‌توان در پیش گرفت: «مهمترین تمایز میان روش بالا بردن نرخ استفاده از نیروی کار (ارزش اضافی مطلق) یا استفاده از تکنولوژیها و سازمان عالی تر (ارزش اضافی نسبی) است^(۸۷). مثلاً، طی دهه ۱۹۸۰، کارخانه‌های پارچه‌بافی در منطقه لیس مارکت ناتینگهام یک تجدید سازمان داخلی را از سر گذراندند. آنها در اوایل دهه ۱۹۸۰ اساساً براساس قیمت به رقابت می‌پرداختند، اما در اواخر دهه ۱۹۸۰ و در نتیجه استفاده از فناوری و سازمان برتر، اساساً از لحاظ کیفیت رقابت می‌کردند.^(۸۸)

تأمین رشد از درون مستلزم آن است که توجه توسعه اقتصادی محلی بر مزیت‌های فزاینده اقتصادی محلی معطوف شود: توجه به فرسودگی مکانی و ناتوانی شرکتها و واحدهای تجاری محلی در رقابت با دیگران، و تشویق تقاضای داخلی برای فضا، از طریق سودآورتر کردن شرکت‌های محلی که به آنها امکان می‌دهد تا در بافت کالبدی محل سرمایه‌گذاری کنند. رشد از درون، معمولاً مستلزم توسعه پایه اقتصادی موجود ناحیه و حفظ سطح اشتغال موجود است. مسئله مهم در اینجا لختی مکانی شرکتها و کمپانیهاست که نسبت به یک مکان از خود تعهد و وفاداری نشان می‌دهند. برخی از آنها سرمایه‌گذاری گزافی - چه مادی و چه نمادین - در یک مکان کرده‌اند که علیه جابه‌جایی آنها عمل می‌کند، در حالی که دیگران فعالانه می‌کوشند تا از جو ابتکار و سودی بهره‌گیرند که در مجموعه شرکت‌های مجاور که به همین فعالیتها اشتغال دارند، به وجود آمده است.

اگر رشد از درون میسر نباشد، منبع دیگر رشد جذب سرمایه‌گذاری خارجی و تقاضای خارجی برای فضا - یعنی تشویق، ترغیب و مجاز دانستن استقرار فعالیتهای جدید در محله - است. در برخی موارد، به اولین مستاجران یارانه و کمک‌های تشویقی دیگر ارائه می‌دهند تا حجم چشمگیری از این‌گونه فعالیتها، و نیز یک بازار در ناحیه ایجاد شود. پس از تحقق این هدف، این امید پدید می‌آید که محله به مکان جذابی

برای سرمایه‌گذاری در زمینه فعالیت‌های خاص تبدیل شود و بدون یارانه‌های بیشتر قادر باشد روی پای خود بایستد. اتخاذ چند تصمیم جداگانه (تصمیم‌های تجاری یا مربوط به بازار) برای حضور در منطقه می‌تواند در مجموع به تجدید سازمان کارکردی ناحیه منجر شود؛ مثلاً، تغییر محله سوهوی نیویورک از یک ناحیه صنعتی به یک ناحیه دارای کاربری مختلط - در طی تجدید سازمانی که طبق برنامه به اجرا در می‌آید، مثلاً در، مرچنت‌سیتی گلاسکو، انواع مناسبی از فضا به وجود می‌آید تا کاربران را به سوی خود جلب کند. در اینجا عرضه، تقاضا می‌آفریند و نه برعکس. این امر مستلزم آن است که نقایص کالبدی مجموعهٔ ابنیه ناحیه مورد توجه قرار گیرد. این کار همچنین ممکن است مستلزم استفاده (کالبدی) از مزیت‌های ناحیه، مثلاً، ویژگی نادر آن یا بافت تاریخی، پیوندهای معنوی و مضمونش برای اهداف گردشگری، باشد. به همین ترتیب، تجدید سازمان می‌تواند با تکیه بر بازار یا تقاضا انجام گیرد؛ کاربران احتمالی فضا را اشغال می‌کنند و آن را به کاربری موردنیاز برمی‌گردانند. برای این‌گونه تغییر کاربری، ممکن است مجوز رسمی لازم باشد یا نباشد؛ هرچند کاربری ایجاد شده از لحاظ فنی غیرقانونی و ناقض مقررات است، اما ممکن است «تحمیل شود». مثلاً، اشغال ساختمان‌های صنعتی توسط هنرمندان در سوهو از این دست است.

نیاز به جذب سرمایه‌گذاری میان شهرها و میان نواحی مختلف در داخل شهرها رقابت ایجاد می‌کند. شهرها و نواحی مختلف در این رقابت با توفیق رو به رو می‌شوند یا شکست می‌خورند. هاروی^(۸۹) معتقد است که این رقابت میان شهرها در همهٔ چهار منطقه اقتصادی اصلی پیش می‌آید. هر منطقهٔ تاریخی شهری باید دست‌کم به یکی از این روشها به مزیت اقتصادی و رقابتی دست یابد. هاروی هرچند عموماً با بدبینی به امر رقابت می‌نگرد، منافع کوتاه مدت آن را یادآور می‌شود: «شدت گرفتن رقابت میان محله‌های شهری، نظیر رقابت میان شرکتها، لزوماً سرمایه‌گذاری را به نوعی توازن مناسب باز نمی‌گرداند، بلکه می‌تواند محرک برقراری جریان‌هایی شود که سیستم را از این تعادل دورتر کنند. معهذاً، آن محله‌های شهری که به یک موقعیت رقابتی برتر دست می‌یابند، دست‌کم در کوتاه مدت جان سالم به در خواهند برد، و این بهتر از آنهایی است که در این امر موفق نشده‌اند». در این رقابت عمومی برای سرمایه‌گذاری در داخل، معمولاً فعالیت‌های گسترده‌ای برای ایجاد تصویر ذهنی مثبت (هم کالبدی و هم ادراکی) و نیز بازاریابی در جریان است. به خاطر انعطاف‌پذیری سیستم‌های اطلاعاتی و سرعت و تراکم شبکهٔ حمل و نقل، شرکتها و بنگاهها در انتخاب محل کاملاً آزادانه عمل می‌کنند. انتخاب محله‌های مناسب به

میزان فزاینده‌ای براساس دسترسی به نیروی کار ارزان یا بسیار ماهر انجام می‌گیرد. در این مورد اخیر، یعنی جذب کارکنان بسیار ماهر، کیفیت محیط کار و اقامت اهمیت بسیار کسب می‌کند. یکی از عواملی که در کیفیت محیط بسیار اهمیت دارد، حفاظت است. از آنجا که مناطق تاریخی شهری ویژگی و ارزش نادری دارند، بر تصویر ذهنی از شهر و هویت آن تأثیر منحصر به فردی باقی می‌گذارند. برای آنکه تصویر ذهنی عمومی از شهر ارتقاء یابد، محلهٔ تاریخی می‌تواند بخشی از آن تصویر ذهنی جذاب را تشکیل دهد، در حالی که برای ایجاد جذابیت‌های گردشگری خاص‌تر، محلهٔ تاریخی شهری می‌تواند خود به یک جزء پرجاذبه تبدیل شود.

چهار حوزهٔ رقابت از زاویهٔ نگاه هاروی عبارت‌اند از: اولاً، محله‌ها می‌توانند برای کسب موقعیت مراکز تولید به رقابت بپردازند؛ مثلاً، صنایع واقع در نواحی خاص می‌توانند براساس استفاده از فناوری و سازمان برتر یا براساس قیمت تمام شده به رقابت بپردازند. ساختار صنعتی ناحیه نقش قاطعی در توانایی آن برای ارتقای موقعیت در تقسیم بین‌المللی کار ایفا می‌کند. ثانیاً، مناطق می‌توانند بکوشند تا موقعیت مراکز مصرف را به دست آورند؛ مثلاً، محله‌ها می‌توانند در زمینهٔ جلب سرمایهٔ متحرک - که تا حد زیادی خصلت فردی دارد - به رقابت بپردازند - زیرساخت ویژهٔ یک محله، از جمله محیط ساخته شده و طبیعی آن، پیوندهای معنوی تاریخی و فرهنگی و حس مکانی‌اش، تأثیر قاطعی بر توفیق آن به عنوان یک مرکز مصرف دارند. ثالثاً، محله‌ها می‌توانند بر سر باز توزیع امکانات دولتی به رقابت بپردازند. از این‌قرار، محله‌ها می‌توانند در مورد تخصیص وجوه دولتی به برخی مکانهای خاص وارد رقابت شوند؛ مثلاً بکوشند در زمرهٔ محله‌های عمران منطقه‌ای قرار گیرند. در «لؤلؤ ماساچوست» مسئولان شهر کوشیدند تا تحت عنوان پارک شهری میراث ملی طبقه‌بندی شوند و کمک قانونی را دریافت دارند. در مقیاس محدودتر، عملاً همهٔ محله‌ها به نوعی یارانهٔ عمومی دست یافته‌اند، چه یارانه‌هایی که به کل محله تعلق گرفته است، چه به ساختمان‌های جداگانه در داخل محله. چهارم، محلات می‌توانند بر سر کنترل و تسلط بر کارکردها به رقابت بپردازند: برای مثال، کسب و کنترل آن کارکردهای اصلی که نفوذ اقتصادی و سیاسی اعمال می‌کنند. اما رقابت در این عرصه بسیار دشوار است، زیرا «عرصه‌ای است که ویژگی آن را انحصار قدرت تشکیل می‌دهد و شکستن این انحصار دشوار است»^(۹۰). ادینبورگ^(۹۱) می‌کوشد تا به عنوان یک مرکز مالی به موقعیت و جایگاهی دست یابد و تبدیل کاربری خانه‌های محله نیوتاون^(۹۲) را مجاز شمرده است. ■

45. reconstitution, reconstruction
46. Conversion
47. replication
48. rehabilitation
49. Lichfield, 1988, p. 132.
50. Rypkem (1992, p. 206)
51. SOHO
52. Yeomans, 1994, p. 159.
53. Cantacuzino, 1989, p.10.
54. National Park Service
55. city of Seattle, 1990, p. 25
56. City of Seattle, 1990, p. 25
- 57- revolving fund
58. Charleston
59. Savannah
60. Murtagh, 1988, p. 212.
61. Murtagh, 1988, p 212.
- 62- Cantacuzino, , 1989, p. 10.
63. Rypkema, 1992, p.210.
64. Solesbury, 1990
65. Healey, 1991.
- 66- Duffy and Henney, 1989.
67. Solesbury, 1990.
68. Uhlman, 1975, p. 6
69. Special Assessment districts (SAAS)
70. business improvement districts (BIDS)
71. Parking and Business Improvement Area (PBIA)
72. Industrial and Commercial Improvement Areas
- 73- Iner urban Areas ACT.
- 74- Operation clean - UP
75. Salsebury, 1990, p. 193
76. Ford, 1994, p. 78
77. Turok, 1992, p. 376.
78. Turok, 1992, p. 377.
- 79- Merchant city
80. CGDC, 1992.
81. Turok, 1992, p. 376.
82. Rypkema, 1992, p. 210.
83. functional regeneration
84. gentrification
85. Ford, 1994, p. 82
86. Zukin, 1989, p. 3
87. Harvey, 1989b, p. 45.
88. Crewe & Forster, 1993a, 1993b
89. Harvey, 1989b, pp. 45-50
90. Harvey, 1989b. p. 49.
91. Edinburgh
92. New Town
- 1- deindustrialization
- ۲- مثلاً، ر.ک. castells, 1989.
- 3- Castells & Hall, 1994, p. 4
- 4- Castells, 1989, pp.1-2
- 5- Haughton & Hunter, 1994, p. 39.
- 6- Haughton & Hunter, 1994, p. 39
- 7- 1987b
- 8- Lichfield, 1988, p. 29
- 9- Lichfield, 1988, , p. 22.
- 10- Lichfield, 1988, p. 22.
- ۱۱- این ابعاد فرسودگی از (Lichfield, 1988, pp. 22-25) اخذ و پرورده شده است.
- 12- Lichfield, 1988, p.23
- 13- Ford, 1994, p. 64
- 14- Ford, 1994, p. 65.
- ۱۵- توجه داشته باشید که فرسودگی شامل تغییرات نامشهود در ارزش یک دارایی ناشی از، مثلاً، عوامل فنی یا اقتصادی نیز هست. از آنجا که مقیاس زمانی معلوم نیست، دشوار است که این تغییر نامشهود را از طریق استهلاک ارزیابی کنیم.
- 16- Rypkema, 1992, p. 210
- 17- Rypkema, 1992, p. 206.
- 18- Harvey, 1985, p. 25.
- 19- Balchin et. al, 1988, p. 274
- 20- Balchin *et al* , 1988, p. 275
- 21- Balchin *et al* , 1988, pp. 274-275.
- 22- Ashworth & Tunbridge, 1990, p.10
- 23- Takings clause
- 24- Penn Central
- 25- Doheny, 1993, p.7
- 26- Doheny, 1993, p.7
- 27- Brown Morton III, 1992.
- 28- Mitchell, 1992, p. 68.
- ۲۹- sax به نقل از: Lee, 1992, p. 243
- 30- Rypkema, 1992, p. 210.
- 31- Uhlman, 1976, p.6
- 32- Rypkema, 1992, p. 210.
- 33- Lichfield, 1988, p. 25.
34. Lichfield, 1988, p. 31.
35. Barnett, 1982, p. 39.
36. Murtagh, 1992, p. 53.
37. Lower Downtown
38. DOE, 1994
39. DOE, 1994, PPG15, p. 10.
40. Pioneer Square
- 41.Fitch, 1990, pp. 46-47
42. Preservation
43. restoration
44. refurbishment

Rows, and suburbs, The John Hopkins university press, London.

17 - Harvey, D. (1985), *The Urbanization of capital*, Basil Blackwell, Oxford.

18 - Harvey, J. (1987), *Urban Land Economics: The Economics of Real Property*, 2nd edn, Macmillan Educational, London.

19 - Harvey, D. (1989b), *The Urban Experience*, Basil Blackwell, Oxford.

20 - Houghton, G. and Hunter, C. (1994), *sustainable Cities*, Jessica Kingsley Publishers, London.

21 - Healey, P. (1991), Urban regeneration and the development industry, *Regional studies*, vol. 25 (2) pp. 97-110.

22 - Lee, A.J. (ed). (1992), *past Meets Future: saving America's Historic Environments*, National Trust for Historic Preservation / The Preservation Press, Washington, DC.

23 - Lichfield, N. (1988), *Economics in urban conservation*, cambidge.

24 - Mitchell, H.B. (1992), The states: 25 years in the middle, in Lee, A.J. (ed), *Past Meets Future: Saving America's Historic Environments*, National Trust for Historic Preservation / The Preservation Press, Washington, DC, pp. 65-71.

25 - Murtagh, W.J. (1992), Janus neversleeps', inlee, A.J. (ed), *Past meets future: saving America's Historic Environments*, National trust for Historic preservation / the preservationpress, washington, DC, pp. 51-57.

26 - Murtagh, W.J. (1988), *keeping time: The History and Theory of Preservation in America*, The Main street press, pittstown, NJ.

27 - Rypkema, D.D. (1992), Rethinking economic values, inlee, A.J. (ed), *past meets future: saving America's Historic Environments*, National trust for Historic preservation / the preservation press, washington, DC.

28 - solesbury, W. (1990), property development and urban regeneration, in Healey, P and Nabarro, R. (eds) *Land and property Development in a changing Context*, Gower. Aldershot pp. 186-194.

29 - Turok, I. (1992), Property - led urban regeneration: panacea or placebo? , *Environ mentalplanning A*, vol. 1 (24), pp. 361-379.

30 - Uhlman, W. (1976), Economics aside, in Latham, J.E. (ed.) *The Economic Benefits of Preserving old Buildings*, The preservation Press/National Trust for Historic preservation, washington, DC, pp. 5-7.

31 - Yeomans, D. (1994), Rehabilitation and historic preservation: A comparison of British and American Approaches, *Town planning Review*, vol. 65 (2), pp. 159-178.

32 - Zukin, S. (1989), *Loft Living: Culture and capital in urban change*, Rutgers university press, New Brunswick, NJ.

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) , *thetourist - Historic city*, Belhaven press, London.

2 - Balchin, P.N., Kieve, J.L. and Bull, G.H. (1988), *Urban Land Economics and public Policy*, 4th edn, Macmillan, London.

3 - Barnett, J. (1982), *An introduction to urban Design*, Harper and Row, New York.

4 - Brown morton III, W. (1992), Forging new values in uncommon times, inlee, A.J. (ed), *Pastmeets future: saving America's Historic Environments*, national trust for historic preservation / the preservation press, washington, DC, pp. 37-41.

5 - Cantacuzino, S.(1989), *Re/Architecture: old Buildings/Newuses*, Abbevillepress, New York.

6 - Castells, M. (1989), *The Informational City: Information Technology, Economic Restructuring and the Urban - Regional Process*, Basil Blackwell, Oxford.

7 - Castells, M. and Hall, P. (1994), *Technopoles: The Making of Twenty - First - Century - Industrial Complexes*, Routledge, London.

8 - City of Seattle Department of Community Development (1990), *Mayor's Recommended pioneer square plan Update*, City of seattle, Seattle.

9 - CGDC (City of Glasgow District Council Planning Department) (1992), *The Renewal of Glasgow's Merchant City*, City of Glasgow, Glasgow.

10 - Crewe, L. and Forster, Z. (1993a), Markets, design, and local agglomeration: the role of the small independent retailer in the workings of the fashion system' *Environment and planning D: Society and Space*, Vol. 11 pp. 213-229.

11 - DOE (Department of the Environment) (1994) , *planning policy Guidance Note 15: planning and the Historic Environment*, Hmso, London.

12 - Doheny, D.A. (1993), "Property rights and historic preservation", *Historic preservation Forum*, vol.7 (4), July / August, pp. 7 - 10.

13 - Duffy, F. and Henney, A. (1989), *The Changing City*, Bulstrode Press, London.

14 - Dunlop, B. (1992), "Coping with success", *Historic Preservation*, vol. 44 (4), July / August, pp. 56-63.

15 - Fitch, J. M. (1990), *Historic Preservation: Curatorial Management of the Built Environment*, University Press of virginia, Charlottesville.

16 - Ford, L. R. (1994), *Cities and Bulidings : Skyscrapers, skid*