



حفاظت و توسعه شهری: دورویکرد مکمل یا مغایر؟

Conservation and Development:
Complementary or Conflicting
Approaches?

نویسندگان: مهشید صبحی زاده ▼ محمد سعید ایزدی ▼

Written by: Mahshid Sehzadeh ▼
Mohammad Saeid Izadi ▼

Abstract:

The urban development process specially in the historical areas or CBD' have predominately witnessed two main approaches:

From one hand, there is a tendency for the preservation and conservation of the urban fabric and its valuable assets. On the other hand, there is an urban renewal and redevelopment approach together with direct macro interventionist policies in those areas. Generally, the renewal approach by having political and economic backing, have been preferred to the conservation of cultural assets of country.

Nevertheless, the conflict and antagonism between development and conservation have always presented itself in academic circles as an important issue.

In this article we shall attempt by reviewing the historical development of the opposing approaches, to search for their common grounds, which since 1990 have been introduced in the western Europe as "Regeneration Through Conservation" or "Conservation-led Regeneration", policies. The aim of this article is in the first place to introduce a wide range of values inherent in the historical fabrics, values such as social, cultural, historic, esthetics, architectural, economic and so on, which in the past have been treated unfairly and in-unbalanced manner by the actors involved in the process, causing contradictory and antagonistic approaches. On the other hand, we shall try to introduce a comprehensive and integrated approach, whereby those agents can strike an acceptable balance. On this basis, by presenting and analyzing those two main approaches and attitudes towards the conservation of historical urban fabrics, CBD's and their constituting elements, finally a comprehensive approach will be introduced.

▲ M.A. in Architecture from University of Tehran, PhD. Researcher of Urban Design from University of Newcastle
▲▲ M.A. in Architecture from University of Tehran, PhD. Researcher of Urban Regeneration from University of Newcastle

مقدمه

فرایند توسعه شهری و روند تغییرات بافت به ویژه در مناطق تاریخی و مرکزی شهرها غالباً با دو رویکرد عمده مواجه بوده است: از یک سو، گرایش و تمایل به حفاظت و نگهداری از بافت و عناصر ارزشمند آن و از سوی دیگر موج تفکر نوسازی و بازسازی توأم با مداخلات مستقیم و کلان مقیاس در این محدوده‌ها. اگر چه در این میان، رویکرد به نوسازی عمدتاً با پشتوانه‌های سیاسی و اقتصادی در اولویت و برتری نسبت به حفاظت و نگهداری از ثروت‌های فرهنگی قرار داشته است، ولیکن کشاکش و مجادله بین «توسعه» و «حفاظت» همواره به عنوان یکی از مسائل جدی مورد کنکاش در محافل دانشگاهی و حرفه‌ای مورد بحث و گفتگو بوده است. در این نوشتار تلاش بر آن است تا ضمن مروری بر روند تحولات دورویکرد بالا، به بررسی پیدایش فصل مشترک آنها که از اواخر دهه ۹۰ میلادی توسط کشورهای اروپای غربی تحت عنوان «بازآفرینی از طریق حفاظت»^۱ و یا «بازآفرینی حفاظت مدار»^۲ مورد عمل بوده است بپردازد. هدف از این بررسی در وهله نخست معرفی طیف متنوعی از ارزش‌های مستتر در بافت تاریخی اعم از ارزش اجتماعی، فرهنگی، تاریخی، زیبایی‌شناختی، بافت شهری، معماری و اقتصادی است که به شکل نامتوازی توسط هر یک از عاملان دخیل در این فرایند مورد توجه بوده و منجر به تقابل رویکردها و تضاد اقدامات گردیده، و از جانب دیگر، تلاشی است برای معرفی یک رویکرد یکپارچه و جامع که در آن این نیروها به نحوی قابل قبول به تعادل رسیده‌اند. بر این اساس با معرفی دو جریان و رویکرد عمده به توسعه و حفاظت از بافت‌های تاریخی و مراکز شهری و عناصر تشکیل دهنده آنها، به تحلیل سیر تحول دیدگاه‌های هر یک و در نهایت به معرفی رویکرد جامع مورد اشاره خواهیم پرداخت.

حفاظت و توسعه در نیمه اول قرن بیستم

حفاظت از ثروت‌های فرهنگی در قرن‌های گذشته همواره به مثابه امری آیینی و تداومی مورد عمل بوده است، اما از اواسط قرن هجدهم و اوایل نوزدهم میلادی، با شکل‌گیری تئوری‌ها و نظریات مرمت معماری این امر شکل تازه‌ای به خود گرفت. تفاوت در نحوه عمل متولیان، متأثر از شیوه ارزش‌گذاری آثار و ابنیه، منجر به پدیداری رویکردها و سبک‌های جدیدی در مواجهه با این پدیده گردید. در قرن ۱۹ میلادی، توجه به حفاظت صرف از ساختمان‌های منفرد با گرایش به مرمت سبکی رایج^۳، که توسط «ویوله لودو»^۴ در فرانسه، «شینکل»^۵ در آلمان، و «اسکات»^۶ در انگلستان، مورد حمایت و توسعه قرار می‌گرفت، به عنوان تفکر غالب در اروپا مطرح و مورد عمل بود^۷. از سوی دیگر، در اواخر قرن ۱۹ میلادی جنبش جدیدی بر پایه تفکرات «جان راسکین»^۸ شکل گرفت که تاکنون نیز به عنوان یکی از گرایش‌های عمده مورد توجه و عمل است. جنبش حفاظت مدرن^۹ یا تلاش‌های «ویلیام موریس»^{۱۰} و با انتشار بیانیه‌ای توسط انجمنی که خود او بنیاد نهاد، کار خود را آغاز نمود. آنان بر نگهداری و مراقبت مستمر از آثار تاریخی و حداقل مداخله در این ابنیه تأکید می‌ورزیدند.^{۱۱} تلاش برای جایگزینی تفکر نگهداری و حفاظت^{۱۲} «به جای صیانت و مرمت صرف»^{۱۳} گامی بود به سوی تبیین ارزش‌های جدید در فرایند باززنده سازی ابنیه و آثار تاریخی و توجه به مفاهیم معماری در این امر به جای تبعیت از ویژگی‌های شکلی و سبکی آنها. این جنبش در گام‌های نخستین خود با موج وسیع و گسترده حفاظت سبکی رایج در اروپا مواجه گردید، بنابراین کاملاً مورد دقت و توجه قرار نگرفت، اما مجدداً در اواخر قرن ۱۹ و اوایل ۲۰ میلادی توسط «بوئی تو»^{۱۴} و «جیوانونی»^{۱۵} در ایتالیا و «ریگل»^{۱۶} در اتریش احیا گردید.^{۱۷} همزمان این جنبش برای نخستین بار توسط نهادها و موسسات دولتی و خصوصی با استناد به قوانین

و آیین‌نامه‌های جدید مورد حمایت قرار گرفت.

تحولات عمده اقتصادی، اجتماعی، و سیاسی در نیمه نخست قرن بیستم میلادی، موجب بروز تقابل‌های گسترده‌ای در فرایند برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری‌های شهری گردید. از یک سو رخ داد جنگ‌های جهانی و نیاز به بازسازی گسترده ویرانی‌ها، شیوع تفکر نوگرایی در اوایل این قرن و نیز پیامدهای انقلاب صنعتی، گرایش به توسعه را شدت می‌بخشید و از سوی دیگر پیگیری اندیشه‌های حفاظت با آمیخته‌ای از فن‌آوری روز و همچنین شروع حمایت‌ها در مقیاس بین‌المللی که منجر به تدوین اولین منشور مرمت معماری در کنگره ۱۹۳۱ آتن گردید، موجبات تداوم جنبش حفاظت می‌گردید. این دوگانگی در دوران بازسازی پس از جنگ جهانی دوم با شروع برنامه‌های نوسازی شدت بیشتری یافت. اگرچه ایده‌های نوگرایان پیش از جنگ دوم جهانی شکل گرفتند اما بازسازی شهرهای آسیب دیده موقعیت مناسبی بود برای تحقق آرمان‌های آنان در کینه‌توزی به سنت و تاریخ و ترویج حس گسست ریشه‌ای از گذشته، همچنان که والتر گروپیوس اعلام کرد: «نوعی بریدن از گذشته به وقوع پیوسته است که باعث می‌شود ما به جنبه‌ای تازه از معماری منطبق با تمدن فنی عصری بنگریم که در آن به سر می‌بریم»، ریخت‌شناسی سبک مرده دیگر از میان رفته است؛ و ما در حال بازگشت به اصالت اندیشه و احساس هستیم.^{۱۸} چالش‌های نهفته در بازسازی‌های پس از جنگ ایجاب می‌کرد که دولت‌ها در مقیاس گسترده دست به این کار بزنند: «حکومت‌های پس از جنگ، باید به خواسته‌های عموم برای ایجاد اشتغال و تأمین مسکن مناسب، تسهیلات اجتماعی و خدمات رفاهی و به طور کلی پاسخ دادن به چالش برای ساختن آینده‌ای بهتر، توجه نشان می‌دادند».^{۱۹} پاکسازی محله‌های فقیرنشین و بازسازی‌های جامع که از طریق طرح‌های توسعه مجدد^{۲۰} صورت می‌گرفت، چارچوب عمده سیاست‌های شهری را تشکیل می‌داد. اندیشه منطقه‌بندی بر اساس کارکرد^{۲۱}، تولید انبوه، توسعه سیستم دسترسی‌ها و طرح‌های خیابان‌کنشی متأثر از چیرگی اتومبیل، بی‌تفاوتی نسبت به میراث گذشته، تندیس‌گرایی در آرایش و خلق ساختمان‌ها، و توجه صرف به برنامه‌ریزی فیزیکی، همگی مولفه‌های عمده برنامه‌ریزی و طرح‌های بازسازی جامع در این دوران بودند. تمرکزگرایی دولت‌ها نیز در نظام تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری، برنامه‌ریزی و طراحی، و همچنین سیستم اقتصادی، تأثیر چشمگیری بر روند شکل‌گیری و اجرای برنامه‌های فوق‌بر جای نهادند.^{۲۲} از جانب دیگر، جنبش حفاظت همچنان از سوی انجمن‌ها، افراد و موسسات در مقیاس محلی، ملی و بین‌المللی مورد حمایت و توسعه بود. تدوین قوانین برنامه‌ریزی توأم با تدوین نخستین منشور مرمت و آغاز فهرست‌برداری از ساختمان‌های تاریخی، موجبات حفظ و مراقبت قانونی بناها را از جنبه‌های تاریخی و معمارانه فراهم آورد. تلاش‌های فوق‌همراه با دلسردی نسبت به اقدامات بازسازی و پاکسازی طرح‌های توسعه مجدد، که از اوایل دهه ۱۹۶۰ میلادی آغاز گردید، زمینه‌ساز بروز واکنش‌های گسترده‌ای شد. از این دوران گسترده‌ها و مناطق تاریخی شهرها از ارزش‌گذاری مجدد و قابل ملاحظه‌ای برخوردار شدند. بسط قوانین و آیین‌نامه‌های حفاظت از آثار تاریخی^{۲۳}، منشورها و معاهدات و همکاری‌های بین‌المللی^{۲۴}، و ظهور گروه‌ها و نهادهای بانفوذ برای امر حفاظت، همگی بر شروع تحولات جدیدی گواهی می‌دادند. تیزدل و دیگران (۱۹۹۶) معتقدند



مركز شهر شيكاگو

که حرکت حفاظت از مناطق تاریخی مهم‌ترین تحولی است که از دوره موسوم به جنبش متجدد به این سو در معماری و طراحی شهری رخ داده و می‌توان آن را به مثابه آنتی‌تز جنبش مدرن قلمداد کرد.^{۲۵} تحولات دهه ۱۹۶۰ میلادی را می‌توان موج دوم تغییرات جنبش حفاظت و همچنین شروع نخستین گام‌های عملی به سوی ایجاد فصل مشترک مابین توسعه و حفاظت تلقی نمود.

دهه‌های ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ میلادی

روند پیش‌گفته‌ای که با شروع جنبش حفاظت مدرن در اواخر قرن نوزدهم آغاز گشته بود با تعمیم بیش حفاظت از بناهای منفرد به مجموعه‌ها، زمینه‌ها، چشم‌اندازها و همچنین فضاهای بین‌بناها و فضاهای شهری تکامل می‌یابد و موجب ظهور موج دوم رویکرد به حفاظت می‌گردد. مفاد بندهای ۱، ۶ و ۷ قطعنامه

ونیز در سال ۱۹۶۴، اشاره‌ای آشکار بر این امر است: «مفهوم اثر تاریخی نه تنها شامل ساخته‌های معماری منفرد است، بلکه فضای شهری و مناظری را که شاهد گویایی از یک تمدن خاص، از یک تحول مشخص و از یک حادثه تاریخی است را نیز شامل می‌گردد... بنا از محیط و موقعیتی که در آن ساخته شده و از مراحل تاریخی که آن را بوجود آورده جدا نمی‌باشد».^{۲۶} گسترش دامنه اقدامات جنبش حفاظت در این دهه منجر به شکل‌گیری نخستین طرح‌ها و برنامه‌های مرمت شهری گردید. در ایتالیا، برنامه حفاظت و باززنده‌سازی در شهرهای اسپسی، گوپیو و وینچنزا^{۲۷} به عنوان نخستین تجارب و در ادامه اورینو، ریمینی، بولونیا، پرشا و فرارا^{۲۸}، سایر تجارب این دوره را تشکیل می‌دادند.^{۲۹} در انگلستان نیز بت، چستر، چیچستر، و یورک^{۳۰} در رده نخستین برنامه‌های مرمت شهری قرار داشتند.^{۳۱} نکته قابل توجه دیگر در این روند، آغاز رویکرد به سوی استفاده مجدد از

شده است.^{۳۸} سومین رویکرد منصوب به مدیریت بصری، توجه خود را به جنبه‌های زیبایی شناسی و منظر شهری معطوف می‌داشت. این رویکرد متأثر از جنبش نقاشی گونه^{۳۹} پایه‌گذاری شده بر اساس تفکرات کامیلو سینه^{۴۰} و رویکرد سیمای شهری گوردن کالن^{۴۱} بر جنبه‌های بصری بافت شهری تأکید می‌ورزید.^{۴۲} جدول شماره (۱) بیانگر نحوه پاسخگویی به مسائل ناحیه تاریخی با استفاده از سه دسته متفاوت اهداف حفاظتی است که در بالا عنوان گردید:

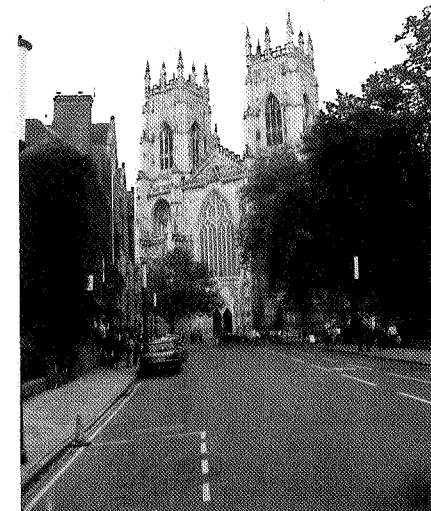
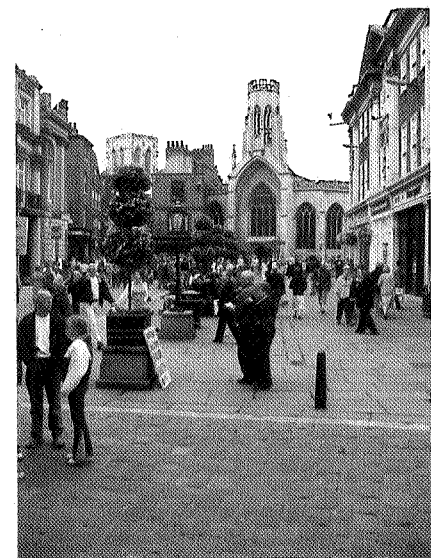
روند گسترش تفکر حفاظت در دهه ۱۹۷۰ میلادی، همچنان با توسعه قوانین، نهادها و موسسات مسئول، به ویژه با روند تمرکززدایی و واگذاری قدرت بیشتر به دولت‌های محلی مورد پیگیری قرار می‌گرفت. در مقیاس بین‌المللی نیز، برگزاری بیش از شش کنگره و صدور بیانیه‌ها و انعقاد معاهدات^{۴۳} توانست بر تداوم مسیر حفظ ارزش‌های کلیدی-فضایی، و فرهنگی-تاریخی بافت‌های شهری شدت بیشتری بخشد. توصیه‌نامه ناپروبی که حاصل نوزدهمین اجلاس یونسکو در اواخر این دهه است بر رویکردی جامع در فرایند مرمت شهری تأکید نموده است. به کارگیری واژه حراست و پاسداری^{۴۴} در این توصیه‌نامه به معنای تشخیص، حمایت، حفاظت، مرمت، بازسازی، نگهداری و تجدید حیات^{۴۵} بافت‌های ارزشمند شهری، نشان از شکل تکامل یافته اندیشه‌های موج دوم در بسط تفکر ارزش گذاری جامع در این مفهوم بوده است.

از جانب دیگر همزمان با اقدامات حفاظت در این دو دهه،

ابنیه و آثار تاریخی و گرایش به تجدید حیات کارکردی و باززنده‌سازی^{۴۲} آنان است. اکنون با ملحوظ داشتن ارزش‌های فرهنگی-تاریخی، زیبایی شناسی، معماری و بافت شهری، ضرورت احیای عملکردی و توانمند سازی بافت^{۴۳} نیز مورد توجه قرار می‌گیرد. افزایش توجه به ارزش‌های محیط تاریخی و تعمیم این نگرش به تمامیت بافت، زمینه ساز بروز برخی اقدامات و برنامه‌هایی با اهداف مشابه فی‌مابین حفاظت و توسعه برای نخستین بار گردید. این مهم در دهه ۱۹۷۰ نیز پیگیری و مورد تأکید مجدد واقع شد. در این دوره، به رسمیت شناختن اصول حفاظت در طرح‌های توسعه شهری به عنوان یکی از اهداف اصلی نظام برنامه‌ریزی شهری مورد توجه قرار گرفت^{۴۴}. در پاسخ به مسائل مناطق تاریخی از اواسط دهه ۱۹۶۰ و اوایل ۱۹۷۰ میلادی و با توجه به تحولات موج دوم جنبش حفاظت از بافت‌های تاریخی، رویکردهای مختلفی مورد عمل قرار گرفتند که به طور عمده می‌توان آنها را در سه حوزه زیر طبقه‌بندی نمود: در وهله نخست، می‌توان به اقدامات اصول گرایان جنبش حفاظت مدرن اشاره نمود که پیروان تفکر و ایدئولوژی انجمن موسوم به حمایت از ساختمان‌های باستانی^{۴۵}، پایه‌گذاری شده توسط راسکین و موریس در اواخر قرن نوزدهم میلادی بودند. دومین رویکرد حاصل مطالعات شکل شهر در جغرافیای شهری، منصوب به ریخت‌شناسی شهری^{۴۶} است که از دهه هفتاد پس از یک دوره غیرفعال مجدداً احیاء و مورد توجه محافل طراحی و مرمت شهری قرار گرفت؛ و عمدتاً با کار جغرافیدان آلمانی، ام. آر. جی کزنن^{۴۷} معرفی



تصاویری از بافت تاریخی شهر یورک در انگلستان



جدول شماره (۱)

۳. مدیریت بصری Gordon Cullen	۲. ریخت شناسی شهری (M.R.G. Conzen)	۱. اصول گرایی بستنی انجمن حفاظت از بناهای باستانی SPAB	
ناپیدا بودن تغییر	هماهنگ بودن تغییر با زمینه	آشکار بودن تغییر	فلسفه مداخله
نسبتاً مهم	مهم، هرچند نه لزوماً به عنوان یک موضوع اصلی	نگاهداری عناصر کلیدی بافت تاریخی	بافت تاریخی
صرفاً جنبه‌های کلیدی برنامه‌ریزی	ویژگی اساسی	بی تفاوت	اهمیت برنامه‌ریزی شهری
قابل قبول	بستگی به مورد دارد، مثلاً این که آیا بنای جدید در قطعه اصلی اولیه تداوم می‌یابد یا نه	غیر قابل قبول به دلیل از دست رفتن یکپارچگی	تأکید بر نگاهداشت صرف نمای ابنیه ^{۴۴}
لازم است رعایت مقیاس، توده و سایر موارد را در نقاط اصلی آشکارا نشان دهد	لازم است مورفولوژی، مقیاس، توده و سایر ویژگی‌های ناحیه تاریخی را مورد ملاحظه قرار دهد	بی تفاوت	فرم معماری ساخته‌های جدید
ممکن است به رویکرد تاریخ‌گرایانه منجر شود یا آن را تشویق نماید	بی تفاوت	ساخته‌ها باید متعلق به زمان خود باشند	سبک معماری ساخته‌های جدید
ممکن است رویکرد «میراثی» را تشویق کند، مثلاً میلمان شهری سبک ویکتوریایی ^{۴۴}	طرح باید فرم و مصالح تاریخی را مورد ملاحظه قرار دهد؛ برای نمونه، خطوط تاریخی کناره خیابان‌ها ^{۴۵}	طرح در قلمرو عمومی باید معاصر باشد	کار بر روی قلمرو عمومی
بی اهمیت	بسیار مهم	بسیار مهم	اهمیت پژوهش

مأخذ: Pendlebury (1999)

برنامه‌های توسعه شهری کماکان در چارچوب طرح‌های بازسازی جامع پس از جنگ و در ادامه به شکل طرح‌های نوسازی شهری^{۴۹} تداوم داشت. روند رو به تزاید مسائل شهری و افول کیفیت در مناطق مرکزی شهرها، سیاست‌گذاران شهری را وامی‌داشت تا با برنامه‌های نوسازی و طرح‌های کالبدی از یک سو و طرح‌های توانمندسازی و باززنده‌سازی از سوی دیگر به دنبال پاسخی برای این مسائل برآیند. در این میان، واکنش‌ها نسبت به نوسازی‌های گسترده در قالب ایده‌های نوگرایان منجر به جایگزینی برنامه‌های باززنده‌سازی و نیز توانمندسازی در سیاست‌گذاری‌های شهری گردید. در مواجهه با مسائل اقتصادی و ناهنجاری‌های اجتماعی^{۵۰} بافت‌های شهری، برنامه‌های توانمندسازی تمرکز فعالیت‌های خود را بر محور رفیع محرومیت‌های اجتماعی استوار گردانده و با پیگیری «پروژه‌های توسعه گروه‌های اجتماعی»^{۵۱} و توجه به «رویکرد آسیب‌شناسی اجتماعی»^{۵۲} تلاش نمودند تا از طریق توجه به ارزش‌ها و منافع اجتماعی (اقدامات اجتماع مدار)، انگیزه‌های ساکنان را برای تداوم زندگی در این مناطق افزایش دهند.^{۵۳}

رویکرد دیگر نیز در فرایند نوسازی بر بعد فعالیت اقتصادی از طریق تغییر کاربری یا ایجاد فعالیت‌های جایگزین به شکل «بازسازی کارکردی»^{۵۴} و یا «تنوع بخشی کارکردی»^{۵۵} تأکید می‌ورزید. این روند در مواردی که بر حفظ کاربری‌های موجود ولی با کارآمدی و سوددهی بیشتر تأکید داشت به عنوان «بازآفرینی کارکردی» مورد عمل قرار می‌گرفت. افزایش موج گسترده توجهات اقتصادی که بیشتر از سوی سرمایه‌گذاران و کارفرمایان این گونه پروژه مورد توجه بود، به یکی از مناقشات عمده بین حفاظت و توسعه مبدل شد. از یک سو تجدید حیات کارکردی این مناطق مورد تأیید قرار می‌گرفت، ولی از سوی دیگر توجه صرف بر منافع اقتصادی موجب وارد کردن صدمات جبران‌ناپذیری بر پیکره بافت‌های شهری و عناصر ارزشمند آن می‌گردید. رواج پدیده موسوم به نگاهداشت صرف نمای ابنیه^{۵۶} در مقیاس مداخلات معماری و تمایل به تخریب و نوسازی به جای صرف هزینه برای نگاهداشت بافت در مقیاس شهری دو نمونه عمده از تجاربی هستند که سبب بروز تقابل‌های مورد اشاره در بالا گشته‌اند. در عین حال نمونه‌های موفق از این اقدامات نیز بیانگر ضرورت توجه به هر دو زمینه ارزش گذاری است. طرح منطقه فعالیت کاونت گاردن^{۵۷} لندن، در اواسط دهه هفتاد میلادی، نمونه درخور توجه در این میان است.

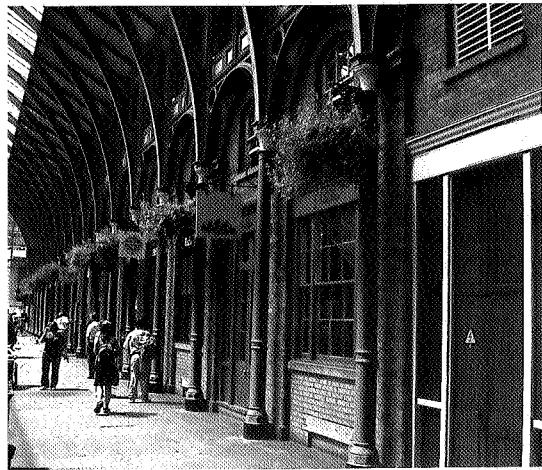
به منظور دستیابی به نتایج کاربردی در برنامه‌های فوق، دولت‌های اروپای غربی روند تمرکززدایی^{۵۸} را با واگذاری قدرت بیشتر به دولت‌های محلی و توسعه‌ی بخش خصوصی آغاز نمودند. حرکت به سوی توازن بیشتر میان بخش‌های عمومی و خصوصی از دهه ۱۹۶۰ میلادی، با پشت سر گذاردن یک دوره تمرکزگرایی دولتی در دوران بازسازی پس از جنگ، مورد توجه دست‌اندرکاران شهری قرار گرفت. روند تمرکزگرایی و خصوصی‌گرایی^{۵۹} همچنان در دهه هفتاد میلادی مورد تأکید و پیگیری بود. محدودیت منابع بخش عمومی در اجرای طرح‌های توسعه شهری، و رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی زمینه‌های عمده این تغییرات بودند.

دهه ۱۹۸۰: بازآفرینی اقتصاد مدار^{۶۰}

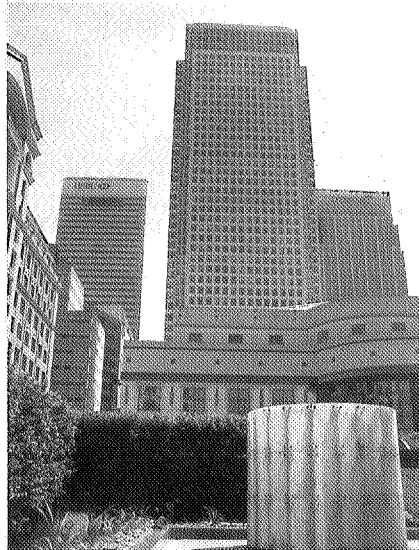
تحولات اقتصادی در اواخر دهه هفتاد و اوایل هشتاد میلادی و دگرگونی در ساختار مدیریت استفاده از منابع، منجر

به ظهور موج سوم تغییرات استراتژیک در جنبش حفاظت از بافت‌های ارزشمند شهری گردید. گرایش به استفاده مجدد از ابنیه و آثار تاریخی که از دهه گذشته آغاز گردیده بود، توأم با تمایل متولیان امر در اولویت دادن به ارزش‌های اقتصادی، رویکردهای نظری و عملی در مواجهه با امر حفاظت را مورد تجدید نظر قرار داد. با توسعه قوانین، آیین نامه‌ها و دستورالعمل‌های راهنمای سیاست برنامه‌ریزی، که متأثر از گرایش‌های اقتصادی رایج بودند، مسیر جنبش حفاظت به سوی استفاده سودآور (اقتصادی) از آثار و ابنیه تاریخی متماثل گشت.^{۶۱} از آن پس، ساختمان‌های تاریخی در حکم منابع کلیدی در برنامه‌های توسعه و نوسازی نقش مهمی بر عهده گرفتند. منشور واشنگتن در سال ۱۹۸۷ حفاظت را به عنوان جزئی از سیاست‌های منسجم توسعه اقتصادی و اجتماعی در برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای قلمداد کرده و بر این امر تأکید می‌ورزد.^{۶۲} ذکر این نکته ضروری است که اگر چه تمایل به جنبه‌های اقتصادی در کنار سایر ارزش‌های نهفته موجب نزدیک تر شدن دو جریان عمده، حفاظت و نوسازی گردید، اما همچنان مناقشات فی مابین به ویژه در اقدامات اجرائی به قوت خود باقی بود. تجدید ساختار اقتصادی ناشی از تغییرات اقتصاد جهانی در دهه هشتاد میلادی با انتقال فعالیت‌های صنعتی به بخش خدمات (صنعت زدایی)^{۶۳} همچنین، موجب تحولات شگرفی در فرایند اقدامات توسعه و نوسازی شهری گشت. این تجدید ساختار تولید، نواحی بسیاری را که در داخل شهرها قبلاً به فعالیت‌های صنعتی مشغول بودند، رها شده باقی گذاشت. مناطقی همچون کارخانه‌های صنایع سنگین، کارگاه‌ها و باراندازها که از سرچشمه اصلی اشتغال محروم شده بودند، به بستر جدیدی برای بروز مسائل شهری تبدیل گشتند.^{۶۴}

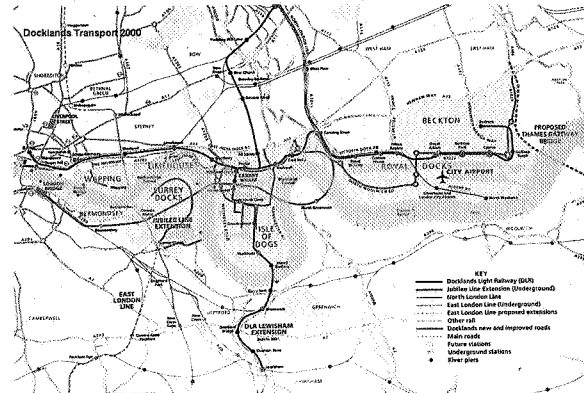
برای مقابله با این معضلات شهری و در تداوم تحولات جنبش توسعه و نوسازی، رویکرد جدیدی شکل می‌گیرد که از این پس در ادبیات توسعه شهری با واژه بازآفرینی همراه می‌گردد. کشورهای اروپای غربی هر یک با توجه به ساختار سیاسی و نظام برنامه‌ریزی شهری خود بدین امر مبادرت ورزیدند. در انگلستان، دولت محافظه کار با تشکیل شرکت‌های توسعه و عمران شهری^{۶۵} و مستغلات^{۶۶} آغاز نمود. این سیاست توسعه شهری که سرتاسر دهه هشتاد را در بر می‌گرفت، با حمایت از گسترش نقش بخش خصوصی در فرایند توسعه مجدد مناطق فرسوده شهری از طریق قوانین حمایتی و تعریف مناطق ویژه^{۶۷} با ضوابط خاص مالیاتی و امتیازهای تشویقی، سعی بر احیای مناطق مترو که داشت. سیاست گذاری‌های فوق با اعمال دیدگاه‌های دولت مرکزی و حداقل مداخله متولیان محلی آغاز گردید، لذا فرایند تصمیم‌سازی، انتخاب مناطق و کنترل و نظارت بر این اقدامات نیز در دستان قدرت مرکزی قرار داشت. گرایش عمده این مداخلات که تحت عنوان پروژه‌های پرچم‌دار^{۶۸} با طرح تجدید ساختار کنری و ارف^{۶۹} آغاز گردید، عمدتاً تأمین کننده وجوه اقتصادی کارفرمایان از طریق طرح‌های توسعه کالبدی بود. چنین اقدامات نوسازی با گرایش‌های صرف کالبدی^{۷۰} به تدریج مورد انتقاد دولت‌های محلی واقع و موجب تغییر رویه دولت مرکزی در تعدیل اقدامات و واگذاری بخشی از امور آنان به دست‌اندرکاران محلی گردید. تغییر آشکار در مقیاس و روند اجرائی پروژه‌های نسل اول شرکت‌های توسعه و عمران با طرح‌ها و اقدامات نسل دوم، سوم و چهارم که



مجموعه کاونت گاردن در قلب بخش باختری لندن در سال ۱۸۲۰ به صورت یک بازار سرپوشیده بنا گردید. در اواخر دهه ۱۹۶۰ و اوایل ۱۹۷۰ میلادی مقرر شد به جای آن پروژه عظیم و پر زرق و برق و برقی مرکب از هتل‌ها و یک مرکز گردشگری در قالب یک طرح توسعه تجاری مجدد جایگزین گردد که با مخالفت و اعتراض همگانی کاسیان، ساکنان محلی و دست‌اندرکاران امر حفاظت مواجه شد. بر این اساس، طرح مجدداً بازبینی و در سال ۱۹۷۸ در چارچوب «طرح منطقه فعالیت کاونت گاردن» احیاء و به عنوان یکی از جاذب‌ترین مکان‌های گردشگری در مجاورت با سایر کاربری‌های فرهنگی، هنری و تفریحی درآمدتیزند و دیگران، ۱۹۹۶؛ رابرتز و گرید، ۱۹۹۸، نشریه هفت شهر شماره ۱ صص ۶۳-۶۰ و شماره ۷-۶ صص ۳۵-۳۴.



توسعه مجدد کنری وارف در نواحی بارانداز لندن که به عنوان نخستین طرح نوسازی با رویکرد توسعه زمین و مستقالات در ابتدای دهه هشتاد توسط شرکت‌های المپیا و یورک در قالب شرکت توسعه و عمران ناحیه داکنلز لندن مورد سرمایه‌گذاری و با حمایت دولت به اجرا درآمد.

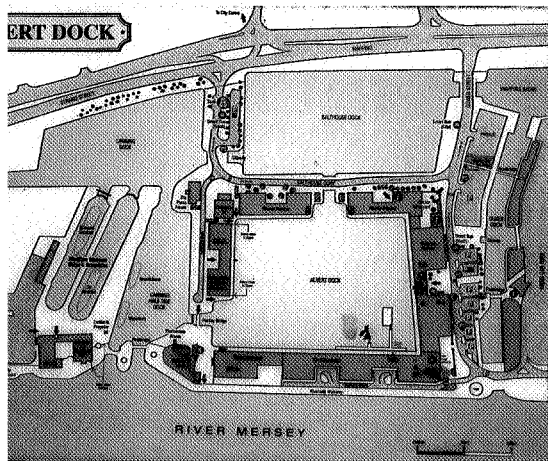


سیر تکامل بازآفرینی شهر

جدول شماره (۲)

نوع سیاست هر دوره	دهه ۱۹۵۰ بازسازی ^{۷۱}	دهه ۱۹۶۰ باززنده‌سازی ^{۷۲}	دهه ۱۹۷۰ نوسازی ^{۷۳}	دهه ۱۹۸۰ توسعه مجدد ^{۷۴}	دهه ۱۹۹۰ بازآفرینی ^{۷۵}
راهبرد اصلی و جهت‌گیری	بازسازی و گسترش مناطق قدیمی‌تر شهرها و شهرک‌ها؛ اغلب بر اساس یک «طرح جامع» رشد حومه‌نشینی	تداوم راهبردهای دهه ۱۹۵۰؛ رشد حومه‌ای و حاشیه‌ای؛ برخی تلاش‌های اولیه در توانمندسازی ^{۷۶}	تمرکز بر روی نوسازی در جای اولیه خود ^{۷۷} و طرح‌های واحد همسایگی ^{۷۸} ؛ کماکان توسعه در حاشیه شهر	طرح‌های متعدد بزرگ برای توسعه و توسعه مجدد؛ پروژه‌های کلان مقیاس پر هزینه ^{۷۹} ؛ پروژه‌های خارج از شهر	حرکت به سوی شکل جامع‌تری از سیاست‌گذاری و اعمال تمرکز بر روی راه‌حل‌های یکپارچه
دست‌اندر کاران بانفوذ و گروه‌های ذی‌نفع	دولت ملی و محلی؛ پیمان کاران و توسعه‌دهندگان ^{۸۰} خصوصی زمین و املاک؛	حرکت به سوی توازن بیشتر میان بخش‌های عمومی و خصوصی	نقش رو به افزایش بخش خصوصی و تمرکززدایی با واگذاری قدرت بیشتر به دولت محلی	تاکید بر نقش بخش خصوصی و کارگزاران خاص؛ افزایش شراکت	شراکت به عنوان رویکرد غالب
سطح فضایی فعالیت	تاکید بر سطوح محلی و قطعات معین زمین	ظهور سطح منطقه‌ای فعالیت	سطوح محلی و منطقه‌ای در ابتدای امر، بعدها تاکید محلی بیشتر	در اوایل دهه تمرکز بر قطعات معین، بعدها تاکید بر سطح محلی	معرفی مجدد دورنمای راهبردی ^{۸۱} ؛ افزایش فعالیت منطقه‌ای
کانون اقتصادی	سرمایه‌گذاری بخش عمومی با مداخله نسبی بخش خصوصی	ادامه روند دهه ۱۹۵۰ با افزایش اثر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	محدودیت منابع بخش عمومی و رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	تسلط بخش خصوصی با تأمین گزینشی بودجه از سوی بخش عمومی	توازن بیشتر میان بودجه تأمین شده از سوی بخش عمومی، خصوصی، و داوطلبانه ^{۸۲}
محتوای اجتماعی	بهبود معیارهای زندگی و ساخت مسکن	بهبود اجتماعی و رفاه	اقدام اجتماع مدار ^{۸۳} و اختیار بیشتر	گروه‌های اجتماعی خودیار با حمایت بسیار گزینشی دولت	تاکید بر نقش گروه‌های اجتماعی
تاکید فیزیکی	جایگزینی ^{۸۴} نواحی درونی و توسعه حاشیه‌ای	تداوم برخی رویکردهای دهه ۱۹۵۰ موازی با توانمندسازی نواحی	نوسازی‌های گسترده بیشتر در مناطق شهری قدیمی‌تر	طرح‌های بزرگ جایگزینی و توسعه جدید، طرح‌های کلان مقیاس پر هزینه	میان‌روتر از دهه ۱۹۸۰؛ توجه به میراث و نگاهداشت این‌به
رویکرد محیطی	منظرسازی و تا حدودی گسترش فضای سبز	بهبود ^{۸۵} های گزینشی	بهبود محیطی همراه با برخی ابتکارات	افزایش توجه به رویکردی گسترده‌تر نسبت به محیط	معرفی ایده گسترده‌تری از پایداری محیط

منبع: رابرتز (۲۰۰۳) برگرفته از استور (۱۹۸۹) و لچفیلد (۱۹۹۲)



تصاویر فوق متعلق به پروژه شرکت توسعه و عمران مرسی ساید در ناحیه موسوم به آلبرت داک لیورپول است. در این پروژه علاوه بر تعدیل در سیاست‌های مداخله کلان مقیاس، طرح نوسازی، مجموعه ساختمان‌های ثبت شده را مورد برنامه قرار داده و ترکیبی هماهنگ از حفاظت و توسعه را به نمایش می‌گذارد. مجموعه فوق در حال حاضر، پذیرای شش میلیون بازدیدکننده در سال است.

- انتقاد از درگیری بیش از اندازه و مستقیم دولت در امر توسعه
- توجه به اقدامات کیفی به موازات اقدامات کمی
- تأکید بر افزایش اشتغال، کاهش فقر و افتراق اجتماعی، تأمین امکانات اجتماعی و آموزش به جای نوسازی‌های صرفاً فیزیکی

بازآفرینی مبتنی بر حفاظت^{۹۲}

همان‌گونه که در بخش‌های قبلی نیز اشاره شد، سیر تکامل حفاظت شهری از اواخر دهه ۱۹۷۰ به بعد با معیارهایی مواجه گردیده که به ویژه از دهه ۱۹۹۰ به این سو بر جهت یابی حرفه‌ای و نظری آن تأییدی شگرف باقی گذارده‌اند. نیروهای سیاسی موثر بر روند برنامه‌ریزی و قانون گذاری، جنبه‌های مالی توسعه اقتصادی، انجمن‌های بین‌المللی، ملی و محلی یا نیروهای برخوردار از ایده‌ها و برنامه‌های موثر و بالاخره رویکردهای جدید نسبت به ایجاد محیط پایدار همگی در شمار مهم‌ترین شاخص‌های اثرگذار بر فرایند تغییرات پدید آمده در دیدگاه‌های حفاظت شهری هستند. به علاوه، تغییراتی سازمانی برای پرداختن به امر حفاظت به وقوع پیوست و موازی با این تغییرات، نهادهای مالی جدیدی برای حمایت از اجرای برنامه‌های حفاظت شهری آغاز به کار نمودند. پیامدهای ایجاد این سازمان‌ها از یک سو و افزایش توجه به نقش حفاظت از سوی دیگر، چارچوب‌های سیاست گذاری و نظام برنامه‌ریزی را در ارتباط با امر حفاظت به ویژه در غرب تقویت نموده‌اند و افزایش ظرفیت بازآفرینی^{۹۳} حفاظت شهری را به ویژه از طریق استفاده‌های اقتصادی موثرتر از بناهای تاریخی مورد تشویق قرار داده‌اند.^{۹۴} بدین ترتیب محیط تاریخی به منبعی مهم در فرایند بازآفرینی شهری میدل گردید.

در دهه‌های ۱۹۸۰ و ۱۹۹۰ اغلب نواحی حفاظتی و بناهای تاریخی در انگلستان ملزم به ارائه فعالیتی بودند که: «نه تنها با فرم و شخصیت خود آنها و نیازهای کارکردی سکونتگاه‌های پیرامونی شان متناسب باشد، بلکه بتواند درآمد اقتصادی کافی برای نگهداری خود و بافت پیرامونی شان را در دراز مدت تأمین نماید». این امر نه تنها بیانگر تمایل دولت به توسعه اقتصادی پایدار در مقیاس محلی و ملی بود، بلکه نقش مهم میراث را در این فرایند تشریح می‌کرد. بدین ترتیب، دو فرایند حفاظت شهری و بازآفرینی تقویت کننده یکدیگر قلمداد می‌شدند تا حدی که در

به رویکردهای اجتماع مدار دهه‌های ۱۹۶۰ و اوایل ۱۹۷۰ و تأکید بر مشارکت گروه‌های اجتماعی در این فرایند با وارد نمودن گروه‌های اجتماعی محروم در روند اقتصاد از طریق تأکید بر مشارکت این گروه‌ها و ارائه آموزش‌های فنی حرفه‌ای به آنان ایجاد همبستگی و یکپارچگی میان جنبه‌های گوناگون سیاست‌های شهری و گروه‌های مختلف مرتبط با این امر بر مبنای شراکت، ویژگی اصلی برنامه چالش شهرها بود. این رویکرد مشارکتی علاوه بر فراهم کردن مسیری برای حمایت بخش خصوصی و منافع آنان، به اهداف خود در جهت کیفیت بخشی به محیط شهری و توجه به مسائل مردم ساکن در آنها نیز نائل آمد.

در سال ۱۹۹۴ دولت با ارائه سیاستی تکمیلی تحت عنوان «بودجه واحد برای بازآفرینی»^{۹۵} به یکپارچه سازی منابع مالی جهت این گونه اقدامات گرایش پیدا کرد. دو اقدام اساسی برای تحقق این سیاست-یکپارچه سازی منابع و راهکارها در امور مالی-صورت پذیرفت: اول، پایه گذاری Partnership English به منظور تجهیز طرح‌های بازآفرینی و دوم تشکیل «دفاتر منطقه‌ای همگن»^{۹۶} متعلق به دولت مرکزی از ترکیب دفاتر محلی پنج وزارتخانه دولتی شامل محیط، حمل و نقل، اشتغال، بازرگانی و صنایع.^{۹۷} بدین ترتیب دولت مرکزی تلاش نمود تا با سیاست هماهنگی و یکپارچه سازی در فرایند طولی مداخلات شهری (از قبیل یکپارچه سازی منابع، قوانین، سیاست‌ها و حذف روابط زاید و توجه به نقش اصلی دولت‌های محلی) و همچنین بسط و توسعه این فرایند در مقیاس عرضی آن (توسعه مشارکت بین بخش دولتی و خصوصی-واگذاری امور به مناطق و دولت‌های محلی و حمایت موسسات و گروه‌های بومی در امر توسعه شهری) به مدلی ویژه در مواجهه با مسائل شهری نائل آید.

به طور کلی می‌توان گفت اصول مطرح در سیاست‌های این دوره عبارتند از:

- توجه به حفظ ارزش‌های فرهنگی و حفظ ثروت‌های بومی و تاریخی، حفاظت بافت تاریخی
- شرکت دادن گروه‌های اجتماعی در فرایند بازآفرینی
- انتقاد از ساخت و سازهای دارای یک نوع کاربری به جای کاربری‌های متعدد

تا سال ۱۹۹۸ ادامه داشته، نشان از تحولات در رویکرد به این اقدامات است.

پیش از ورود به بخش بعد، ضمن مروری مجدد بر تحولات نوسازی دهه‌های مورد بحث تاکنون در قالب جدول شماره (۲)، مهم‌ترین راهبردها، دست‌اندرکاران دخیل، سطح فضایی فعالیت؛ کانون اقتصادی، محتوای اجتماعی، تأکید فیزیکی، و رویکرد محیطی در هر یک از سیاست‌های شهری از دهه ۱۹۵۰ تا پایان قرن بیستم معرفی و مورد مقایسه تطبیقی قرار می‌گیرد.

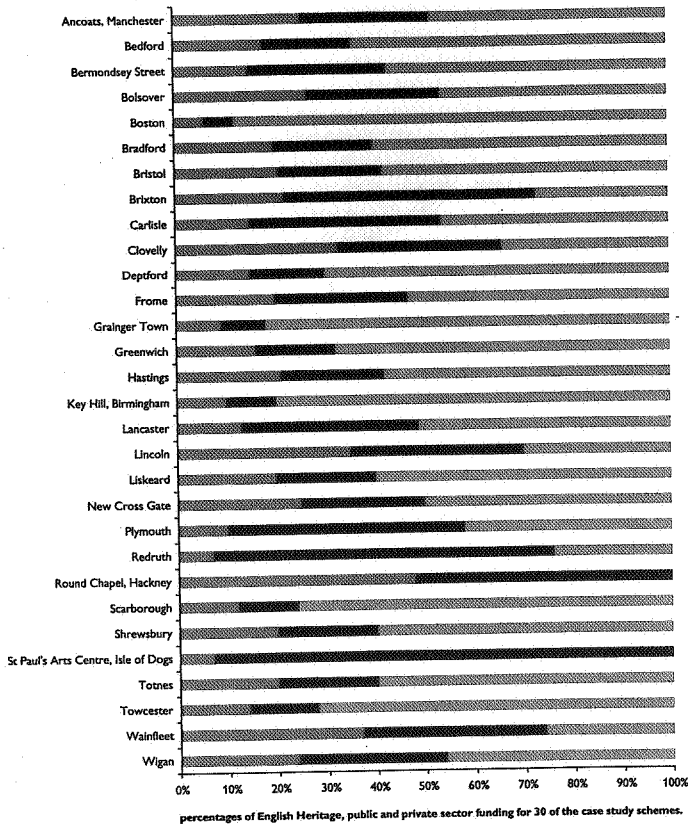
به سوی رویکردی منسجم از آغاز دهه ۱۹۹۰

چنان که در بالا ذکر گردید، توجهات بیش از اندازه طرح‌های بازآفرینی در دهه ۱۹۸۰ نسبت به بازدهی اقتصادی از طریق توسعه مستغلات، انتقاداتی را در محافل علمی و نیز از جانب دولت‌های محلی برانگیخت که در دهه ۱۹۹۰ اساس راهبردها و سیاست‌گذاری‌های بازآفرینی را در کشورهای غربی تشکیل داد. آنچه به عنوان نمونه در انگلستان روی داد آن بود که در پاسخ به فشارها و انتقادات مزبور، دولت مرکزی در سال ۱۹۹۱ برنامه‌ای تحت عنوان «چالش شهرها»^{۹۸} را معرفی نمود. این برنامه از دولت‌های محلی می‌خواست تا با مشارکت بخش خصوصی و گروه‌های داوطلب و همچنین مشارکت بخش دولتی، پیشنهادهایی برای انجام پروژه‌های بازآفرینی در ناحیه خود ارائه نمایند.^{۹۷}

سیاست «چالش شهرها» برخلاف استراتژی «شرکت‌های توسعه و عمران شهری UDCs» بدون آن که در پی توسعه‌های کلان مقیاس مستغلات تجاری در زمین‌های بدون استفاده داخل بافت باشد، توجه به مسائل گروه‌های اجتماعی درون شهری را مستقیماً مورد تأکید قرار داد: «نواحی انتخاب شده برای پروژه‌های چالش شهرها واقعیت‌های فضایی-اجتماعی جاری در مشکلات شهری را به طور کامل منعکس می‌کردند». ^{۹۸} به عبارت دیگر، طرح‌ها به جای مناطق فرسوده خالی از سکنه، برای نواحی رو به فرسایشی که مردم ساکن در آنها از کیفیت نازل محیط و زندگی شهری رنج می‌بردند تهیه می‌شد.

محورهای اصلی مورد توجه این سیاست عبارت بودند از:

- تداوم تأکید بر همکاری نیروهای محلی با بخش خصوصی و گروه‌های داوطلب مشارکت به جای اجرای سیاست‌ها به تنهایی
- بازگشت توجه نسبت به وضعیت اجتماعی شهرها، نظر



میراث انگلستان ■ بخش دولتی ■ بخش خصوصی (میراث انگلستان، ۱۹۹۹)

علی‌رغم چنین همبستگی میان دورویکرد حفاظت و بازآفرینی (به عنوان یکی از اقسام توسعه شهری)، غالباً میان گرایش بازآفرینی به انطباق گسترده ثروت‌های تاریخی با اهداف اقتصادی خود از یک سو و اصول و قواعد مورد نظر حفاظت شهری از سوی دیگر تقابلی وجود دارد. در ۱۹۹۹ میراث انگلستان اعلام کرد: «توسعه، تنها در صورتی مجاز است که ضوابطی صریح و اکید را مراعات نماید مبنی بر آن که منجر به حقیرجلوه نمودن ثروت تاریخی یا محیط پیرامونی آن نشود و باید ثابت شود که آن چه انجام می‌پذیرد به میزان حداقل ضروری برای تضمین منافع ثروت تاریخی است.»^{۹۵} در همان سال دولت انگلستان توسط دو وزارتخانه «محیط و حمل و نقل» و «فرهنگ، ورزش و رسانه» در صدد بازنگری نظام‌مند سیاست‌های به کار رفته در محیط‌های تاریخی برآمد. نتایج این بررسی با نام Power of Place به صورت یک بیانیه در پایان سال ۲۰۰۰ منتشر گردید که مهم‌ترین توصیه‌های آن عبارتند از:

- تشویق بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در بازآفرینی محیط‌های تاریخی
 - استفاده اقتصادی از بناهای تاریخی
 - توجه به حفاظت به عنوان ایجادکننده اشتغال در درازمدت و به صورت پایدار در مقیاسه با ساخت بناهای جدید
 - توسعه کارگزاری‌ها و شرکت‌های مشارکتی
 - توجه به تورسیم به عنوان یک سازمان‌دهنده موثر در امر بازآفرینی
 - دخیل نمودن مردم در فرایند مشارکت
- اهمیت توصیه‌های فوق در گزارش دیگری که در سال

دهه ۱۹۹۰ اصلی‌ترین ارگان متولی حفاظت در انگلستان (English Heritage) به طور منظم و پیوسته بازآفرینی شهری را در برنامه کار خود داشت. شرکت ناحیه حفاظتی^{۹۵} (CAPs) در ۱۹۹۴/۹۵ و پس از آن برنامه بازآفرینی میراث^{۹۶} (HERS) در ۱۹۹۹ نمونه‌هایی از دو نهاد برنامه‌ریز برای ایفای نقش واسط و متعادل کننده میان بخش‌های گوناگون سرمایه‌گذار در ناحیه تاریخی هستند. از آن جا که بافت تاریخی ثبت شده^{۹۷} و محوطه تاریخی ثبت شده^{۹۸} به سختی می‌توانند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی را در مقایسه با بناهای ثبت شده^{۹۹} به خود اختصاص دهند، برای بازآفرینی نیازمند تخصیص یارانه از سوی منابع دولتی یا داوطلبانه هستند. در انگلستان دو نهاد NHMF^{۱۰۰} و HLF^{۱۰۱} ارگان‌های اصلی برای حمایت مالی از این امر هستند. نمودار بالا بیانگر سهم یارانه‌های نامبرده در اجرای پروژه‌های گوناگون بازآفرینی است که میراث انگلستان با مشارکت سایر بخش‌ها متولی انجام آنها در دهه ۱۹۹۰ بوده است.

یکی از موفق‌ترین پروژه‌های مزبور، بازآفرینی جامع در مرکز شهر تاریخی نیوکاسل در شمال شرقی انگلستان موسوم به Grainger Town است.^{۱۰۲} از ابتدای امر در محل طرح شرکتی^{۱۰۳} برای برنامه‌ریزی و اجرای آن با مشارکت کلیه گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفوذ در سال ۱۹۷۱ تاسیس گردید که ظرف شش سال توانست محدوده‌ای واجد ارزش، ولیکن فرسوده و راکد به لحاظ اقتصادی را با وسعت سی و پنج هکتار به ناحیه‌ای فعال، با ارزش‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی تبدیل نماید.^{۱۰۴}



تصاویر فوق متعلق به پروژه بازآفرینی جامع در مرکز تاریخی شهر نیوکاسل واقع در شمال شرق انگلستان در اواخر دهه ۱۹۹۰ میلادی است.

۲۰۰۱ از سوی دولت منتشر شد مجدداً مورد تأکید قرار گرفت^{۱۰۶}. اصول مطرح در این گزارش عبارتند از: توجه به مدیریت در امر حفاظت شهری، توجه به بستر اجتماعی از طریق تحقق ظرفیت‌های آموزشی افراد و شرکت دادن مردم در فرایند حفاظت و بازآفرینی و بالاخره تأکید بر متغیرهای گوناگون جهت تحقق توسعه پایدار.

بازآفرینی مبتنی بر فرهنگ^{۱۰۷}

این سیاست به عنوان رویکردی جامع تر که رویه قبلی را نیز دربر می‌گیرد، در حقیقت از دهه ۱۹۸۰ آغاز و تاکنون نیز ادامه دارد و موج عظیمی است که پروژه‌های بازآفرینی شهری را در سراسر اروپا تحت تأثیر قرار داده است. توجه به نقش فرهنگ، استفاده از ارزش‌های تاریخی و فرهنگی به عنوان منابعی برای توسعه و همچنین توجه به گذران اوقات فراغت مردم، مهم‌ترین وجوه این گرایش هستند. در این رویکرد ضمن توجه به منافع مالی و اقتصادی در پروژه‌های شهری، مسیر این سرمایه‌گذاری در راستای ایجاد مراکز فرهنگی و هنری و گذران اوقات فراغت تعیین می‌شود که از این طریق علاوه بر بازگشت سرمایه، به دلیل ایجاد جذابیت‌های خاص برای حضور مردم، مناطق مورد عمل نیز کاملاً تحت تأثیر قرار می‌گیرند.

از یک سو درک رو به افزایش از اهمیت هنر، فرهنگ و اوقات فراغت مبدل به یک جزء مهم بازآفرینی شهری گردیده و از سوی دیگر اشاعه دیدگاه‌هایی در مورد ارزش اقتصادی حفاظت رویکردهای ویژه‌ای را در هر دو بعد عملی و نظری در عرصه بازآفرینی شهری سبب گردیده است. طی این دوران، سیاست فرهنگی و حفاظتی توسعه یافت و مبدل به جزء مهمی از راهکارهای فیزیکی و اقتصادی بازآفرینی در بسیاری از شهرهای اروپای غربی گردید.^{۱۰۸}

به عبارت دیگر می‌توان گفت که از نیمه دوم دهه ۱۹۸۰ به بعد، مداخلات فرهنگی بیش از آن که محصول ثانوی رشد اقتصادی باشند، نیروی محرکه آن بودند.^{۱۰۹} هدف نهایی، ترمیم و ارتقای کیفیت زندگی شهری از طریق بهبود و توسعه ویژگی‌های منحصربه‌فرد یک مکان و مردم آن بود. به کارگیری جنبه‌های گوناگونی از فرهنگ شهری نظیر هنر، ورزش و آموزش هم به عنوان وسیله‌هایی موثر برای بازآفرینی مناطق راکد و هم در مقام اهدافی ذاتی، به شکل گسترده‌ای در پروژه‌های بازآفرینی طی دهه گذشته در کشورهای غربی مطرح بوده‌اند.

نوزایی شهری^{۱۱۰}، بازآفرینی مبتنی بر محور طراحی^{۱۱۱}

در سال ۱۹۹۹ گزارش تحقیق کمیته ای به سرپرستی لرد راجرز که مأمور بررسی دلایل افت کیفیت مراکز شهری انگلستان در مقایسه با سایر مراکز شهری در اروپا بودند منتشر شد و بر اساس پیشنهادهای آن، سیاست‌های جدیدی در سال ۲۰۰۰ از سوی دولت مرکزی منتشر و دنبال گردید. این بیانیه توجه سیاست‌گذاران شهری را بر لزوم بازگشتن به درون شهرها، توجه به کیفیت طراحی، رفاه اجتماعی، مسئولیت‌های محیطی و پایداری اقتصادی جلب نمود و همچنین تقویت چارچوب‌های قانونی را توصیه و آنها را محور اصلی سیاست‌ها دانست.

ایده نوزایی شهری، مبنای قرارداد طراحی را شرط لازم برای موفقیت برنامه‌های بازآفرینی شهری می‌داند و معتقد است ترویج سبک زندگی پایدار و شامل نمودن همه گروه‌های اجتماعی در شهر و فعالیت‌های آن با طراحی محیط فیزیکی در ارتباط است. در عین حال، بر این موضوع تأکید می‌ورزد که طراحی باید با سرمایه‌گذاری بر روی بهداشت، آموزش، خدمات اجتماعی، امنیت جامعه و اشتغال همراه باشد تا به شرط کافی برای موفقیت برنامه‌های بازآفرینی بدل گردد.^{۱۱۲}

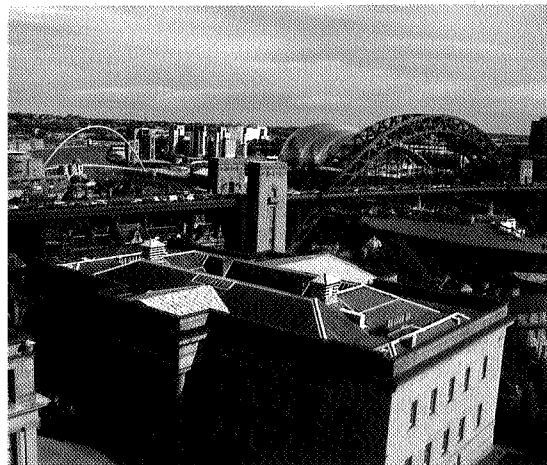
بازآفرینی مبتنی بر گروه‌های اجتماعی^{۱۱۳}

بی‌شک مهم‌ترین تفاوت برنامه‌های بازآفرینی شهری از ابتدای دهه ۱۹۹۰ تا کنون نسبت به گذشته، در میزان و نحوه درگیر نمودن گروه‌های اجتماعی با این امر است. در انگلستان با روی کار آمدن حزب کارگر در سال ۱۹۹۷، دولت تمام تلاش خود را معطوف به مسئولیت‌پذیری گروه‌های محلی و بومی در امر مدیریت، برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های بازآفرینی شهری نموده است. سیاست نوین برای گروه‌های اجتماعی^{۱۱۴} نام برنامه‌ای است که با توجه ویژه به محلات و واحدهای همسایگی دچار مشکلات عدیده شهری، مسئولیت ایجاد و اداره تشکیلاتی مدیریتی در مقیاس محله را به خود ساکنین واگذار می‌نماید.^{۱۱۵} توجه به نقش مردم و پتانسیل تشکیلات مردمی برای تشخیص و تعیین راه‌حلی‌هایی کارا در نظام مسائل شهری محور اصلی این اقدامات است. دولت که از این پس به شکل بسیار محدود آن هم از طریق ادارات منطقه‌ای و دولت‌های محلی با این پروژه‌ها سروکار دارد، صرفاً نقش نظارتی خود را حفظ نموده و نحوه صرف بودجه‌های تخصیصی را بر عهده خود مسئولان محلی می‌گذارد. علاوه بر آن، ایجاد حس رقابت را نیز برای جذب بیشتر سرمایه در مقیاس ملی و بین‌المللی (اتحادیه اروپا) در بین شهرها رواج داده و تقویت می‌نماید.

در این گونه رویکرد نسبت به بازآفرینی شهری فرض بر آن است که مردم محلی بر اساس تجربه‌های عینی و ملموس خود از محیط زندگیشان موفق‌ترین مرجع برای تعیین مسائلی هستند که نیازمند توجه‌اند. بنابراین وقتی چنین اجتماعاتی راه‌حل‌ها را از آن خود بدانند، نتایج حاصله نیز به مراتب نسبت به آنچه از خارج برای آنان تعیین شود پایدارتر خواهند بود.^{۱۱۶} به عبارت دیگر، بازآفرینی موفق و پایدار یک ناحیه تنها زمانی ممکن می‌گردد که مردم محلی در فرایند آن شرکت داشته و از مهارت‌هایی که برای اثرگذاری بر این فرایند لازم است نیز برخوردار باشند. به همین سبب است که دو مسئله اساسی «آگاهی»^{۱۱۷} و «اختیار»^{۱۱۸} جزو مهم‌ترین موضوعات مورد بحث در عرصه نظری بازآفرینی شهری هستند.

نتیجه‌گیری

مروری بر آن چه گذشت نشان می‌دهد سیر تحول سیاست‌های بازآفرینی و حفاظت در اروپای غربی همواره به گونه‌ای بوده که دست‌اندرکاران در هر مقطع با وقوف بر نقاط ضعف هر رویکرد سعی در اصلاح آن داشته و بدون رد کامل رویکرد قبلی صرفاً اقدام به



بازآفرینی‌های انجام گرفته در مناطق مترو که صنعتی حاشیه رودخانه تاین در شمال شرقی انگلستان با رویکرد به کارگیری فرهنگ و هنر از طریق خلق آثار ماندگار معماری برای کاربری‌های فرهنگی، یکی از موفق‌ترین نمونه‌های دهه گذشته را به نمایش می‌گذارند. مرکز جدید موسیقی با طراحی نورمن فاستر، مرمت سیلوی قدیمی شهر با ایجاد سازه‌های مدرن در درون و تبدیل آن به یک مرکز فرهنگی-هنری، پل مدرن هزاره و باززنده‌سازی حاشیه رود توسط تری فارل نمونه‌هایی از آثار خلق شده در این پروژه‌اند.

تکمیل آن نموده‌اند. راهکارهای همه‌جانبه‌نگر کنونی تمام تلاش خود را معطوف به احیای کلیه ارزش‌های مستتر در بافت اعم از اقتصادی، اجتماعی، تاریخی، فرهنگی و سیاسی می‌نمایند. به عبارت دیگر دو فرایند ضروری حفاظت و توسعه، اکنون به مثابه دو جریان مکمل مورد عمل‌اند. متولیان امر با تدوین سیاست‌های مشترک، به رویکردی همه‌جانبه‌نگر و یکپارچه در ارزش‌گذاری بافت‌های شهری دست یافته و برنامه‌های خود را بر آن استوار ساخته‌اند.

از سوی دیگر، آنچه موجب فراهم شدن شرایط تحقق برنامه‌های متکی بر این رویکرد جامع بوده، اقدام به برقراری یک نظام مدیریت منسجم؛ تمرکز زدایی؛ بسترسازی حقوقی؛ مشارکت در نظام تصمیم‌سازی؛ برنامه‌ریزی، طراحی، سرمایه‌گذاری و اجرا با تأکید بر نقش مردم در این مهم بوده است.

در پایان به استناد تجارب فوق و با وقوف به شرایط خاص و زمینه‌های فرهنگی، سیاسی، اقتصادی و اجتماعی کشورمان در امر حفاظت و توسعه، نکات زیر را جهت نیل به شرایط مطلوب‌تر در فرایند تفکر، برنامه‌ریزی و اجرا پیشنهاد می‌نماید:

۱- توجه همه‌جانبه به ارزش‌های بافت شهری و عناصر سازنده آن از طریق تدوین استراتژی‌های توسعه توسط نهادهای مسئول و تلفیق آنها در قالب یک بیانیه مشترک

۲- پایبندی به سیاست‌های فوق در برنامه‌ریزی و اجرا، توسط ارگان‌های مربوطه

۳- تدوین برنامه‌های مشترک به منظور دست‌یابی به جزئیات بیشتر در نحوه همکاری‌های بخشی، میان بخشی و فرابخشی

۴- بازنگری و به‌هنگام کردن منشور و یا بیانیه مشترک، از طریق انعکاس نکات حاصله در طول فرایند اقدامات

۵- توجه و حمایت از بخش خصوصی در امر حفاظت و توسعه بافت‌های شهری، و تدوین دستورالعمل‌ها، قوانین، و راهنماهای اجرایی برای نظارت و هماهنگی و اطمینان از نحوه عمل این کارگزاران

۶- تفویض اختیارات به نهادهای محلی به ویژه شهرداری‌ها و شوراهای شهر و ایجاد یک نهاد میان بخشی، در مقیاس منطقه‌ای که بتواند نماینده تام‌الاختیار دستگاه‌های متولی در پایتخت باشد

۷- حمایت و برنامه‌ریزی برای ایجاد نهادها و انجمن‌های اجتماعی مرتبط با مباحث باززنده سازی شهری در کلیه گروه‌ها و طبقات اجتماعی

۸- ایجاد زمینه‌های مناسب برای همکاری‌های بین‌المللی در امر حفاظت و توسعه ■

✻ کارشناس ارشد معماری از دانشگاه تهران، دانشجوی دکتری طراحی شهری دانشگاه نیوکاسل انگلستان.

✻ کارشناس ارشد معماری از دانشگاه تهران، دانشجوی دکتری مرمت شهری دانشگاه نیوکاسل انگلستان.

پی‌نوشت:

۱. Regeneration through Conservation

واژه «Regeneration» در بردارنده معنای ویژه‌ای در ادبیات توسعه شهری است که از اواخر دهه ۱۹۷۰ و اوایل ۸۰ میلادی به کار رفته است. استفاده از کلمه بازآفرینی در این مقاله، صرفاً به منظور نزدیک‌شدن به تعبیری ملموس‌تر از ساختار مفهومی آن ارائه شده و با اذعان بر سایر واژگان به کار گرفته شده همچون: نوزایی، احیاء، بازسازی و تجدید حیات، تلاش می‌نماییم تا با تشریح زمینه‌های ظهور این گرایش و کاربرد آن در ادامه نوشتار به محتوای آن نزدیک‌تر شویم.

۲. Conservation-led Regeneration

۳. Pure Preservation & Mimetic (وابسته به تقلید)

۴. E. Viollet-le-Duc (1814-1879) به عنوان سبک منسوب به او مورد

توجه بوده Violletian manner & A-la-mode

۵. K.F. Schinkel

۶. G.G. Scott

۷. Jokilehto, 1999

لازم به ذکر است که هم‌زمان با اقدامات حفاظتی و نگاهداشت آثار تاریخی و ارزشمند، دو جریان مهم از نیمه دوم قرن نوزدهم به بعد متجرب به تغییرات عملیاتی در سازمان فضایی-اجتماعی بافت‌های شهری گردید: نخست اقدامات بارون هوسمن در پاریس با تخریب بخش‌هایی از محلات پر جمعیت و احداث بولوارهای وسیع که خود سرمشاق و الگوی مداخلات وسیعی در بافت‌های شهری سایر کشورها گردید و از سوی دیگر «قوانین و برنامه‌های صیانتی انگلستان برای جوابگویی به نیازها و حل مشکلات شهرهای قدیمی که پا به مرحله صنعتی گذارده بودند» (فلامسکی، ۱۳۶۵: ص ۱۶۸). تممیم این دو دیدگاه و روش به تدریج صورت‌های تکامل یافته‌تری به خود گرفته و عملاً به شکل تجربه‌هایی متضاد به عنوان چارچوب استراتژیک برنامه‌های عمرانی سایر کشورها درآمدند.

۸. John Ruskin (1819-1900)

۹. Modern Conservation Movement

۱۰. William Morris (1834-1896) & SPAB (Society for Protection of Ancient Building)

۱۱. Pickard, 1996

۱۲. Conservation

۱۳. Preservation

۱۴. C. Boito (1883-1934)

۱۵. G. Giovannoni (1873-1947)

۱۶. A. Riegl

۱۷. Ashworth & Tunbridge, 1994

۱۸. تیزدل و دیگران، ۱۹۹۶، ص: ۴۷

۱۹. همان، ص: ۵۰

۲۰. Redevelopment Plans

۲۱. Zoning

۲۲. Roberts & Sykes, 2003; Rydin, 2003; Cullingworth & Nadin, 2002.

۲۳. تصویب قانون یادمان‌ها ۱۹۶۱ در هلند و قانون موسوم به آندره مالرو ۱۹۶۲ در فرانسه، قانون تسهیلات مدنی در انگلستان و قانون برنامه‌ریزی شهری در ایتالیا هر دو در ۱۹۶۷، از جمله مهم‌ترین واکنش‌ها در حمایت از فرایند حفاظت محسوب می‌گردند.

۲۴. گردهمایی موجودیت و موقعیت بناهای تاریخی میلان در ۱۹۵۷، قطعنامه ۱۹۶۴ ونیز، و تشکیل شورای بین‌المللی حراست و مرمت گنجینه‌های فرهنگی-ایکروم، پایه‌گذار دوره جدیدی در نگرش به حفاظت از میراث فرهنگی هستند.

۲۵. هفت شهر، شماره دوم، ۱۳۷۹، ص: ۶۰

۲۶. ICOMOS, 1964

۲۷. Assisi, Gubbio, and Vincenza

۲۸. Urbino, Rimini, Bologna, Brescia and Ferrara

۲۹. Jokilehto, 1998, p:45

۳۰. Bath, Chester, Chichester and York

۳۱. Delafons, 1997, p:98

۳۲. Revitalization

۳۳. Rehabilitation

۳۴. قطعنامه آمستردام ۱۹۷۵ میلادی که در بزرگداشت سال میراث معماری اروپایی برگزار گردید بر این امر تأکید و در مفاد بیانیه پایانی خود بدان اشاره کرده است.

۳۵. SPAB (Society for the Protection of Ancient Buildings)

۳۶. Urban Morphology

۳۷. M.R.G. Conzen

۳۸. Whitehand, 1987 & Larkham, 1996

۳۹. Picturesque Movement

۴۰. Camillo Sitte (1843-1903)

۴۱. Gordon Cullen and Townscape Approach

۴۲. مدنی پور، ۱۹۹۶

۴۳. Facadism

۴۴. Victorian style, سبک رایج دوره سلطنت ملکه ویکتوریا در انگلستان،

(۱۹۰۱-۱۸۳۷).

۴۵. Historic kerb lines

۴۶. معاهده شورای اروپا در ۱۹۷۵، کنگره آمستردام-۱۹۷۵، کنگره رم-

۱۹۷۲، سومین اجلاس ایکوموس در بوداپست-۱۹۷۲، چهارمین اجلاس

ایکوموس در روتربرگ-۱۹۷۵ و نوزدهمین اجلاس یونسکو در نایروبی-۱۹۷۶.

۴۷. Safeguarding

۴۸. Safeguarding Shall be Taken to Mean the Identification, Protection, Conservation, Restoration, Renovation,

Maintenance and Revitalization of Historic or

Traditional Area and Their Environment (UNESCO, 1976).

۴۹. Urban Renewal

۵۰. نظریه پردازان، مسائل عمده مناطق مسکونی پیرامون ناحیه تجاری مرکزی

(Inner city) این دو دهه را به دو مولفه «چرخه محرومیت» و «فرهنگ فقر»

(the Culture of Poverty & the Cycle of Deprivation) مرتبط دانسته

و راهکارهای برنامه‌های توانمندسازی را بر اساس اصل رفع این محرومیت‌ها استوار

نموده‌اند.

۵۱. Community Development Projects

۵۲. Social Pathology Approach

۵۳. Cullingworth & Nadin, 2002; Roberts & Sykes, 2003;

Rydin, 2003.

۵۴. Functional Restructuring

۵۵. Functional Diversification

۵۶. Facadism: جهت مطالعه بیشتر نگاه کنید به:

Highfield, David. 1991. The construction of new buildings

behind historic facades. New York: E. & F.N.Spon.

۵۷. Covent Garden Action Area Plan

۵۸. Decentralisation

۵۹. Privatisation

۶۰. Property-led Regeneration

۶۱. Strange & Whitney, 2003

۶۲. ICOMOS, 1987

۶۳. Deindustrialisation

۶۴. Roberts & Marion, 1998; Roberts & Sykes, 2003

۶۵. UDCs (Urban Development Corporations)

۶۶. Land and Property Development

۶۷. Enterprise Zone Incentives (1980), Urban Development

Grant (1982) and Urban Regeneration Grant (1987).

۶۸. Flagship projects, بیانچینی و دیگران در تشریح ویژگی‌های پروژه‌های

پرچم‌دار دهه هشتاد اعلام کرده‌اند که آنان پروژه‌های کلان مقیاس و چشمگیری

بودند که می‌بایست حداکثر انتفاع را برای سرمایه‌گذاران خود فراهم می‌نمودند.

(Bianchini et al. 1992, quoted in Healy, 1992, P:245-255)

۶۹. Canary Wharf

۷۰. Physically-led urban renewal

۷۱. Reconstruction

۷۲. Revitalisation

۷۳. Renewal

۷۴. Redevelopment

۷۵. Regeneration

۷۶. Rehabilitation

۷۷. In Situ

Roberts, Marion and Clara Greed. (1998), *Introducing-25 urban design: interventions and responses*. London: Longman.

Roberts, Peter W. and Hugh Sykes. (2003), *Urban-26 regeneration: a handbook*. London: Sage.

Robson, Brian, Jamie Peck, and Adam Holden. (2000), *Regional agencies and area-based regeneration*. Bristol, UK: Policy Press.

Rydin, Yvonne. (2003), *Urban and Environmental-28 Planning in the UK*. London: Palgrave Macmillan.

Strange, Ian and David Whitney. (2003), "The changing-29 roles and purposes of heritage conservation in the UK." *Planning Practice and Research* 18:219-229.

Tiesdell, Steven, Taner Oc, and Tim Heath. (1996), *Revitalizing historic urban quarters*. Oxford, UK: Architectural Press.

Urban Task Force (Great Britain) and Richard George-31 Rogers. (1999), *Towards an urban renaissance*. [London: Spon].

Wansborough, Matthew and Andrea Mageean. (2000), *Wansborough, Matthew and Andrea Mageean. (2000),-32 "The Role of Urban Design in Cultural Regeneration."* *Journal of Urban Design* 5:181-197.

Whitehand, J W R. (1987), *The changing face of cities:-33 a study of development cycles and urban form*. New York: Blackwell.

منابع:

۱- تیزدل، استیون، تر ا ک و تیم هیث. (۱۹۹۶). «ارزیابی مجدد کیفیت محله‌های تاریخی شهری»، فصلنامه هفت شهر، ۱۳۷۹، مترجم: حمید خادمی، شماره دوم. صفحات: ۱۷-۶.

۲- رابرتز، ماریون. (۱۹۹۸)، «طراحی شهری و تجدید حیات شهری»، فصلنامه هفت شهر، ۱۳۸۱، مترجم: بهرام معلمی، شماره ششم و هفتم. صفحات: ۳۵-۱۸.

۳- فرخ زنوزی، عباس. (۱۳۸۰)، «ضرورت نوزایی شهری»، فصلنامه هفت شهر، سال دوم، شماره چهارم، صفحات ۱۶-۶.

۴- فلاسکی، محمد منصور. (۱۳۶۵)، *باززنده سازی بناها و شهرهای تاریخی، تهران، موسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران.*

۵- مهدوی، شهرزاد. (۱۳۸۱)، «معرفی یک سند شهری: به سوی نوزایی شهری»، فصلنامه هفت شهر، سال سوم، شماره ۶ و ۷، صفحات ۱۱۸-۱۰۸.

۶- Ashworth, G.J. and J.E. Tunbridge. J. (1994), *The tourist-historic city*. New York: John Wiley & Sons.

۷- Carley, Michael and John Low (2000), *Regeneration-7 in the 21st Century: Polices into Practice, an Overview of the Joseph Rowntree Foundation Area Regeneration Programme*. Bristol: Policy Press.

۸- Chatterton, Paul and David Bradley (2000), "Bringing-8 Britain Together: The limitations of area-based regeneration. policies in addressing deprivation." *Local Economy* 15:98-111.

۹- Coaffee, Jon. (2003/4), "Urban Regeneration." *University-9 of Newcastle, Newcastle upon Tyne.*

۱۰- Cullingworth, J.B. and Vincent Nadin. (2002).

۱۱- Town and country planning in the UK. New York: Routledge

۱۱- Delafons, John. (1997), *Politics and preservation: -11 a policy history of the built heritage, 1882-1996*. London: E & FN Spon.

۱۲- English Heritage. (1999), *The Heritage dividend: -12 measuring the results of English Heritage regeneration 1994-1999*. London: English Heritage.

۱۲- Griffiths, Ron. (1995), "Cultural strategies and new -12 modes of urban intervention." *Cities* 12:253-265.

۱۲- Healey, Patsy. (1992), *Rebuilding the city: property-led-12 urban regeneration*. London: E. & FN Spon.

۱۵- Highfield, David. (1991), *The construction of new -15 buildings behind historic facades*. New York: E. & FN Spon.

۱۶- ICOMOS. (1964), "International charter for the -16 conservation and restoration of monuments and sites." 2nd International congress of architects and technicians of historic monuments, Venice.

۱۷- Jokilehto, Jukka. (1998), "Organization, Charters and-17 World movement- an overview." pp.40-50 in Context: new building in historic settings. Boston: Architectural Press

۱۸- (1999), *A history of architectural conservation. -18 Oxford, England: Butterworth-Heinemann.*

۱۹- Larkham, P.J. (1996), *Conservation and the city -19 London: Routledge.*

۲۰- Madanipour, Ali. (1996), *Design of urban space: -20 an inquiry into a socio-spatial process*. Chichester: Wiley.

۲۱- Parkinson, Michael and Franco Bianchini. (1993), *Cultural-21 policy and urban regeneration: the West European experience*. Manchester: Manchester University Press.

۲۲- Pendlebury, John. (1999), "The Conservation of historic-22 areas in the UK: A case study of "Grainger Town", Newcastle upon Tyne." *Cities* 16:423-433

۲۲- (2002), "Conservation and Regeneration: Complementary-22 or Conflicting Processes: The Case of Grainger Town", Newcastle upon Tyne. *Planning Practice & Research* 17:145-158

۲۴- Pickard, Robert D. (1996), *Conservation in the built-24 environment*. Harlow, Essex: Addison Wesley.

۷۸. Neighbourhood schemes

۷۹. Flagship Projects

۸۰. Developers: توسعه دهندگان نه تنها تامین سرمایه بلکه تهیه طرح و اجرای آن را نیز برعهده دارند.

۸۱. Strategic Perspective

۸۲. Voluntary

۸۳. Community-Based Action

۸۴. Replacement

۸۵. Improvement

۸۶. City Challenge

۸۷. Roberts & Greed, 1998; Roberts & Sykes, 2003

۸۸. Coaffee, 2003/4

۸۹. Single Regeneration Budget

۹۰. Integrated Regional Offices

۹۱. Cullingworth & Nadin, 2002; Roberts & Sykes, 2003; Robson et al. 2000.

۹۲. Conservation-led Regeneration

۹۳. Regenerative Potential

۹۴. Strange & Whitney, 2003

۹۵. Conservation Area Partnerships

۹۶. Heritage Economic Regeneration Schemes

۹۷. Resisted Area

۹۸. Restricted Place

۹۹. Listed Building

۱۰۰. National Heritage Memorial Fund

۱۰۱. Heritage Lottery Fund

۱۰۲. Roberts & Sykes, 2003; Pendlebury, 2002

۱۰۳. The Grainger Town Corporation

۱۰۴. Robson et al. 2000

۱۰۵. Cullingworth & Nadin, 2002, p.242

۱۰۶. این گزارش «محیط تاریخی: نیرویی برای آینده ما» نام دارد.

۱۰۷. Culture-led Regeneration

۱۰۸. Griffiths, 1995; Parkinson & Bianchini, 1993; Wansborough & Mageean, 2000.

۱۰۹. Roberts & Greed, 1998

۱۱۰. Urban Renaissance

۱۱۱. Design-Led Regeneration

۱۱۲. جهت مطالعه بیشتر نگاه کنید به: فرخ زنوزی، عباس (۱۳۸۰)، *ضرورت نوزایی شهری، فصلنامه هفت شهر، سال دوم، شماره چهارم، صفحات ۱۶-۶ و همچنین: مهدوی، شهرزاد (۱۳۸۱)، «معرفی یک سند شهری: به سوی نوزایی شهری، فصلنامه هفت شهر، سال سوم، شماره ۶ و ۷، صفحات ۱۱۸-۱۰۸.*

۱۱۳. Community-led Regeneration

۱۱۴. New Deal for Communities

۱۱۵. Chatterton & Bradley, 2000; Rydin, 2003

۱۱۶. Carley & Low, 2000

۱۱۷. Knowledge

۱۱۸. Power