

# واکاوی مفهوم نوسازی در سیر تحول رویکردهای مداخله در بافت‌های شهری

**چکیده** | وسعت زیاد بافت‌های فرسوده شهری در کنار معضلات و پیچیدگی‌های فراوانی که در حل معضلات مربوط به آنها وجود داشته، مسئولان امور شهری را بیش از پیش نیازمند بازنگری و اتخاذ رویکردهای جدید جهت مقابله با این معضلات کرده است. رویکردهای مرمت و بهسازی شهری در سیر تحول و تکامل خود از «بازسازی»، «باززنده‌سازی»، «نوسازی»، «توسعه مجدد» به «بازآفرینی» و «نوزایی» شهری تکامل پیدا کرده و در این مسیر، گذاری از حوزه توجه صرف به کالبد به عرصه تأکید بر ملاحظات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و هنری را تجربه کرده است. امروزه ساکنان بافت‌های فرسوده از مشکلاتی بیش از مشکلات کالبدی و نفوذناپذیری رنج می‌برند. هرچند مشکلات کالبدی در جای خود اهمیت دارد، اما مسئله اساسی، پایداری و تأثیرگذاری رویکردهای اتخاذ شده است، زیرا بدون در نظر گرفتن ابعاد دیگر، مسئله فرسودگی به ظاهر اگر حل شده باشد، پایدار نخواهد بود و در مدت زمان اندکی علاوه بر گسترش فرسودگی، مشکلات بیشتری در این حوزه بروز پیدا می‌کند.

این مقاله با استفاده از روش توصیفی و تحلیلی، به بررسی سیر تحولات مداخله در بافت‌های فرسوده، با توجه به تجارب جهانی و گرایش‌های نوین شهرسازی می‌پردازد. نتایج این بررسی نشان می‌دهد شیوه مداخله مؤثر در این بافت‌ها نیازمند برخوردی سیستماتیک و رویکرد «فرایندمحور» است؛ بدین معنا که روند برنامه‌ریزی به جای نگرش صرفاً کالبدی، نیازمند نگرشی همه جانبه و متقابل در زمینه‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی است.

**واژگان کلیدی** | بافت فرسوده، رویکردهای مرمت شهری، نوسازی، بازآفرینی و نوزایی شهری، توسعه پایدار.



فاطمه محمدی آیدغمیش،  
کارشناس ارشد شهرسازی،  
دانشگاه علم و صنعت ایران

fa\_mohammadi2002@yahoo.com

Pic1  
تصویر



تصویر ۱: نبود فضاهای فراغتی در بافت‌های فرسوده شهری.  
بافت فرسوده محله صابون‌پزخانه، تهران.  
عکس: فاطمه محمدی آیدغمیش، ۱۳۸۸.

Pic1: Lack of leisure spaces and the abandoned potentials in urban fabrics. The deteriorated fabric of Sabounpaz Khaneh neighbourhood, Tehran, Iran. Photo: Fateme Mohammadi, 2008.

**مقدمه** | امروزه ضرورت مداخله در بافت‌های فرسوده شهری بر کسی پوشیده نیست، اما نکته حائز اهمیت در «رویکردهای مداخله» و «کارایی» آنهاست. به همین جهت، ضرورت بازنگری در تعریف نوسازی شهری و روش‌های مداخله نکاتی هستند که باید در دستور کار قرار گیرند. اگر ضرورت مداخله مبتنی بر استفاده از راهکارهای معقولانه و مدیرانه نباشد، حاصلی جز دور تسلسل را به دنبال نخواهد داشت. این امر مستلزم به کارگیری اندیشه‌ای پویا و رویکردی نوین است. «رویکردی فرایندمحور» بر پایه اقدامات پیشگیرانه که به قالب‌های ذهنی ساکنان تعیین بخشد و نوگرایی، نونگاهی و نواغازی را به آنان اعطا کند (عندلیب، ۱۳۸۶).

در حال حاضر مسئولان امور شهری در شناخت و تعریف بافت‌های فرسوده از معیارهای کالبدی استفاده می‌کنند و آنها را بافت‌هایی سرشار از مشکلات می‌دانند که نیازمند نگاه مدیریتی «از بالا به پایین» است. نتیجه چنین رویکردی این است که بسیاری از برنامه‌ها و طرح‌ها نتوانسته‌اند در عمل به موفقیت چندانی دست پیدا کنند. آنچه در این رویکردها مورد بی‌توجهی یا کم‌توجهی قرار گرفته، ابعاد و پیامدهای اجتماعی و اقتصادی مداخلات بوده است. در واقع جزئی‌نگری، بخشی‌نگری و کالبدنگری صرف باعث شده ظرفیت‌های درونی این بافت‌ها به کلی نادیده گرفته و بافت اجتماعی و هویت آنها به مرور زمان تضعیف شود. این امر نه تنها مشکل این بافت‌ها را حل نکرده بلکه به آن دامن زده و موجب گسترش فرسودگی شده است. هدف نوشتار حاضر، بازخوانی مفهوم نوسازی، بازآفرینی و بهسازی شهری است. در این راستا سیر تحول مرمت شهری و ابعاد آن در دوره‌های مختلف مورد بررسی قرار می‌گیرد (تصویر ۱).

#### بیان مسئله

بررسی وضعیت شهرهای ایران و تحولاتی که طی چند دهه اخیر (از سال ۱۳۰۰ تا کنون) رخ داده، نشان می‌دهد مفهوم شهر امروز به کلی با مفهوم آن در گذشته تفاوت دارد. مناسبات منطقی، سازنده و تشکیل یافته شهرها به تدریج از دست رفته و مفهوم جدیدی جایگزین آن شده است. شهرسازی معاصر ایران، مستقیماً تحت تأثیر تحولات شهرسازی غرب بوده و از چارچوب صنعتی شدن آنها الگوبرداری کرده است. در این میان باید توجه داشت بحران‌های ناشی از صنعتی شدن و مناسبات آن در شهرهای اروپایی، از بطن خود جوامع سربرآورده بود و به همین علت، راهکارهای مقابله با آن متناسب با مقتضیات همان جوامع به وجود می‌آمد و اجرا می‌شد (وحدتی اصل، ۱۳۸۰). در کشور ما بافت‌های فرسوده شهری، محصول گسست مفهومی زمان و مکان از یکدیگر است. سال‌هاست پنداشت‌ها و تفاسیر تک بعدی و یکسونگرانه بخشی با امید به حل معضل بافت فرسوده با یکدیگر تقابل و سایش داشته و نهایتاً جز گذر و استمرار زمان و افزایش شتابدار نرخ فرسودگی چیز دیگری به همراه نداشته است. پرسش اینجاست که «آیا دغدغه اصلی نوسازی شهری حل مسایل ریزدانگی، نفوذناپذیری و ناپایداری است؟ آیا با حل معضلات یادشده مشکل بافت‌های فرسوده حل می‌شود؟ یا توجه به سیر تحول مفهوم نوسازی و بهسازی شهری، جایگاه ابعاد اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی در رویکردهای نوین نوسازی بافت‌های فرسوده کجاست؟»

#### چارچوب نظری

در بررسی سیر تکاملی بازآفرینی شهری، نگاهی به بیش از یک قرن تجربه تئوری بهسازی و بازآفرینی شهری از بعد از انقلاب صنعتی تا اوایل قرن حاضر، ضروری به نظر می‌رسد. این مطالعه بیانگر مراحل متفاوت (با اندکی هم‌پوشانی) این دوره‌های تاریخی است. هر کدام از این دوره‌ها با هدف مرمت، بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی شهری، بیانگر سطوح مختلفی از مداخله، دگرگونی در مفهوم و محتوا و وارد شدن جنبه‌ها و عرصه‌های جدید در مقوله مرمت شهری است.

۱. **قرن نوزدهم و پیامدهای انقلاب صنعتی**: با ویرانی‌های ناشی از انقلاب کبیر فرانسه و تحولات و پیامدهای انقلاب صنعتی، دو جریان از نیمه دوم قرن نوزدهم به بعد منجر به تغییرات عمده در سازمان فضایی- اجتماعی بافت‌های شهری شد. نخست اقدامات «هوسمان» در پاریس با تخریب بخش‌هایی از محلات پرجمعیت و احداث بلوارهای وسیع و دیگری جنبش حفاظت مدرن «ویلیام موریس» مبنی بر نگهداری و مراقبت مستمر از آثار تاریخی و توجه به حفظ تک‌بناهای تاریخی. در جریان اول که خود سرمنشأ مداخلات وسیعی در بافت‌های شهری کشورهای دیگر شد، دگرگونی‌های وسیع کالبدی مدنظر بوده و در جریان دوم بر حفاظت از یادمان‌ها، زیربنای طبیعی و چشم‌اندازها تأکید شد (پورا احمد، حبیبی و کشاورز، ۱۳۸۹).

۲. **حفاظت و توسعه در نیمه اول قرن بیستم**: تحولات عمده اقتصادی، اجتماعی و سیاسی در نیمه نخست قرن بیستم میلادی، موجب بروز تقابل‌های گسترده در فرایند برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری شهری شد. از یک سو جنگ‌های جهانی و نیاز به بازسازی گسترده ویرانی‌ها، شیوع تفکر نوگرایی در اوایل قرن و 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 موجب تداوم جنبش حفاظت شد. با این حال در عصر توسعه سریع شهرهای صنعتی و مداخله‌های شتابان، نه تنها محیط‌های تاریخی آسیب دیدند، بلکه مضامین تاریخی- هنری بسیاری از یادمان‌ها نیز به طور مستقیم یا بر اثر ویژگی محیط اطرافشان تغییر کرد (همان، ۱۳۸۹).



تصویر ۲: مجتمع مسکونی مارسی؛ نمونه مدرنیستی  
 انبوه‌سازی مسکن. مأخذ: www.ammi.ir

Pic2  
 تصویر

Pic2: Residential Marseille; An example  
 of modernist mass housing.  
 Source: www.ammi.ir



مطالعه سیر تحول ادبیات  
 نوسازی در جهان بیانگر آن است  
 که مداخله در بافت‌های فرسوده  
 شهری از نگرش صرفاً کالبدی  
 به نگرش انسان‌محور و مبتنی  
 بر گروه‌های اجتماعی تغییر  
 پیدا کرده است. این روند نشان  
 می‌دهد بی‌توجهی به ساختار  
 کالبدی کهن و بی‌توجهی به  
 ماهیت و هویت فرهنگی به عنوان  
 روح کالبد و اکتفای صرف به  
 توسعه کالبدی و فیزیکی فضا،  
 موجب توسعه تک‌بعدی و ناقص  
 و اقدامات مقطعی و ناپایدار  
 خواهد شده است. این در حالی  
 است که نوسازی شهری امری  
 بومی و چندوجهی و شامل ابعاد  
 اجتماعی، اقتصادی، حقوقی و  
 زیست‌محیطی است.

۳. دهه ۱۹۵۰ و رویکرد بازسازی شهری: با حجم وسیع تخریب و آوار ناشی از جنگ جهانی دوم، نگرش به مرمت کالبدی و بازسازی شهری در دستور کار قرار گرفت. ویرانی و تخریب گسترده ناشی از جنگ فرصت مناسب برای اجرای طرح‌های جاه طلبانه مرمت شهری را فراهم آورد. فرصتی که موجب شد بسیاری از مدرنیست‌ها آرمان‌ها و ایده‌های خود را در قالب این رویکرد اجرا کنند. نوگرایان احساس می‌کردند شهرهای معاصر اساساً پاسخگوی چالش‌های عصر مدرن نیستند. بر این اساس، دهه‌های ۵۰ و ۶۰ میلادی، مقارن با سال‌های بعد از جنگ جهانی دوم را تحت عنوان «عصر بازسازی» نام می‌برند. عصری که در آن بحث محوری و غالب، تأکید بر رشد اقتصادی، بازسازی کالبدی، عملکردگرایی در قالب قوانین منطقه‌بندی، جبریت تکنولوژی، اولویت به ماشین و انبوه‌سازی مسکن بوده است (حاجی‌پور، ۱۳۸۶)؛ (تصویر ۲).

۴. دهه ۱۹۶۰، مرمت شهری با رویکرد باززنده‌سازی (تجدید حیات شهری): از اوایل دهه ۶۰، بر اثر مشکلات بازسازی‌های دهه‌های قبل، نسبت به اقدامات بازسازی و پاکسازی دلسردی خاصی به وجود آمد. از این رو، حرکت به سوی موج دوم حفاظت یعنی تجدید حیات کارکردی و باززنده‌سازی ابنیه و آثار تاریخی آغاز شد. در این رویکرد، ضمن توجه به نوسازی و ارتقای وضعیت کالبدی محلات، احیای اقتصادی و اجتماعی آنها نیز مورد توجه قرار گرفت. موج اول اصالت‌بخشی (Gentrification) به محلات شهری نیز در این دوره اتفاق افتاد (همان، ۱۳۸۶).

۵. دهه ۱۹۷۰، مرمت شهری با رویکرد نوسازی شهری: روند گسترش تفکر حفاظت در دهه ۷۰ با روند تمرکززدایی و واگذاری قدرت بیشتر به دولت‌های محلی مورد پیگیری قرار گرفت. روند رو به افزایش مسایل شهری و افول کیفیت در مناطق مرکزی شهرها، سیاست‌گذاران شهری این دوره را بر آن داشت تا با ارایه طرح‌های کالبدی با محوریت فعالیت اقتصادی یا ایجاد فعالیت‌های جایگزین به شکل «بازسازی کارکردی» یا «تنوع‌بخشی کارکردی» از یک سو و طرح‌های توانمندسازی و باززنده‌سازی با محوریت رفع محرومیت‌های اجتماعی با رویکرد «آسیب‌شناسی اجتماعی» از سوی دیگر به دنبال پاسخی برای این مسایل برآیند. در واقع آنچه در جریان بود «بازآفرینی کارکردی» نام داشت (صحی‌زاده و ایزدی، ۱۳۸۳).

۶. دهه ۱۹۸۰، مرمت شهری با رویکرد توسعه مجدد یا بازآفرینی اقتصادمدار:

سیاست‌های نوآورانه دهه ۷۰، در دهه ۸۰ نیز با جهت‌گیری دورشدن از این ایده که دولت مرکزی باید می‌تواند همه منابع مورد نیاز را جهت پشتیبانی از سیاست مداخله فراهم کند، ادامه داشت (Roberts et al, 2000). این رویکرد جدید با تأکید بیشتر بر نقش مشارکت همراه شد. در این دوره، نگرش اقتصادی با بافت‌های رو به زوال شهری در کانون توجه سیاست شهری قرار گرفت. در واقع توسعه مجدد شهری در این دوره با نگاه مداخلات کالبدی و ملحوظ داشتن مکانیزم‌های اجرایی و مالی نوسازی، چارچوب‌های حقوقی و قانونی، نگاه درآمدزایی به امر مرمت شهری و مقوله مشارکت همه گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفع (آمیخته‌ای از بازسازی، بهسازی و بازآفرینی) بوده است (حاجی‌پور، ۱۳۸۶).

۷. دهه ۱۹۹۰، رویکرد بازآفرینی شهری: این رویکرد با نگاه به گذشته و بدون از بین بردن هویت‌های تاریخی دوره‌های مختلف، به خلق هویتی جدید متناسب با شرایط زندگی مردمان عصر حاضر می‌انداخت. این رویکرد با مباحث گسترده‌تری همچون «اقتصاد رقابتی» و «کیفیت زندگی» به خصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می‌کنند، سروکار دارد. به صورت ایده‌آل بازآفرینی شهری مشتمل بر فرموله کردن اهداف سیاسی، اجرایی آن از طریق برنامه‌های اجرایی و بازآفرینی در مطالعات شهری به معنای احیا، تجدید حیات و معاصر سازی به کار می‌رود (همان). بر اساس رویکرد بازآفرینی شهری، اجرای موفق پروژه‌ها مستلزم کنترل منابع، انرژی و ابتکار عمل جوامع محلی و اتخاذ رویکرد پایین به بالا، به منظور ایجاد «سرمایه اجتماعی» و تشویق جوامع خودیار بوده است (McDonald, Naglis & Vida, 2009).

بر این اساس، مرمت شهری در این رویکرد مفهومی جامع است که به معنای بهبود وضعیت نواحی محروم در جنبه‌های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی است و توجه خاصی بر «مقیاس محلی»، تنوع فرهنگی و کنش متقابل میان انسان و مکان زندگی او دارد. این نوع نگاه به مرمت، پاسخی در مقابل چالش‌های نوظهوری چون جهانی شدن، تغییرات ساختاری و عدم تعادل‌های فضایی ناشی از رشد گسترده شهرها است. در ایجاد تعریف کاربردی از بازآفرینی شهری، شناخت و بررسی روابط میان ویژگی‌های کالبدی و واکنش‌های اجتماعی، اهمیت بهبود وضعیت اقتصادی، ضرورت استفاده بهینه از زمین‌های شهری و ممانعت از توسعه بی‌رویه شهرها، اهمیت شناسایی انجمن‌های اجتماعی غالب و موضوعی به نام «توسعه پایدار» باید مورد بررسی و شناخت قرار گیرند (حاجی‌پور، ۱۳۸۶)؛ (تصویر ۳).

۸. هزاره سوم، مرمت شهری با رویکرد نوزایی (رنسانس) شهری: هم‌زیستی و هم‌نشینی مسالمت‌آمیز سبک‌ها و فرهنگ‌ها، آخرین مرحله تحول و دگرگونی در مفهوم مرمت با آغاز هزاره سوم و ورود به قرن ۲۱ است که تعریف جدیدی از بازآفرینی شهری

تصویر ۳: بازآفرینی مرکز شهر ویکفیلد، انگلستان.  
 مأخذ: <http://annualreport2009.morgansindall.com>

Pic3  
 تصویر ۳

Pic3: City center regeneration in Wakefield.  
 Source: <http://annualreport2009.morgansindall.com>



**جمع‌بندی** طی چندین دهه، سیر تکامل بازآفرینی شهری از بازسازی، باززنده‌سازی، نوسازی و توسعه مجدد به بازآفرینی و نوزایی شهری رسیده است. به عبارت دیگر مرمت شهری در سیر تحول خود، گذاری از حوزه توجه صرف به کالبد به عرصه ملاحظات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی را تجربه کرده است. رویکردهای متأخر مرمت شهری در جستجوی «تعامل اجتماعی»، «تعادل»، «یکپارچه‌نگری» و «توسعه از درون» بوده و با تأکید بر نقش گروه‌های اجتماعی ابعاد چندگانه‌ای پیدا کرده است. در بعد محیطی نیز از منظرسازی صرف و گسترش فضاهای سبز به تدریج به سمت افزایش توجه به رویکرد گسترده‌تری از پایداری محیط و ابعاد مختلف توسعه پایدار رسیده است. در واقع بی‌توجهی به ساختار کالبدی کهن و عدم شناخت مردم و خواسته‌ها و نیازهای ایشان و نیز هرگونه بی‌توجهی به ماهیت و هویت فرهنگی به عنوان روح کالبد و اکتفای صرف به توسعه کالبدی و فیزیکی آن، موجب توسعه تک بعدی و ناقص و حرکت‌ها و اقدامات مقطعی و ناپایدار خواهد شد که راهگشا و مؤثر نخواهد بود. این در حالی است که توسعه پایدار و اصولی، توسعه‌ای فرایندمحور، سیستماتیک و ناشی از مشارکت همه‌جانبه و همگام کلیه بخش‌هاست. توجه به تحولات اخیر در حیطه مرمت شهری در دنیا نشان می‌دهد، اصولاً نوسازی امری بومی است؛ چون مسایل اجتماعی، حقوقی، فرهنگی و اقتصادی هر کشور، شهر یا حتی محله با جاهای دیگر متفاوت است. لذا نوسازی ساختمان‌سازی نیست و علاوه بر لحاظ جنبه‌های فنی و تخصصی، کاری است بین رشته‌ای، چندوجهی و شامل ابعاد اجتماعی، اقتصادی، حقوقی و زیست محیطی و فراتر از منابع و امکانات مدیریت شهری است (تصویر ۴).

است. در این تعریف ابعاد فرهنگی و هنری و اصالت بخشی به محلات شهری به وجه غالب تبدیل شده و تئوری‌های مختلف سعی در توجیه ایجاد محیط‌های سرزنده و پویای شهری دارند (همان). ایده نوزایی شهری، مینا قرار دادن طراحی را شرط لازم برای موفقیت برنامه‌های بازآفرینی شهری می‌داند و معتقد است طراحی باید با سرمایه‌گذاری بر بهداشت، آموزش، خدمات اجتماعی، امنیت جامعه و اشتغال همراه باشد تا به شرط کافی برای موفقیت برنامه‌های بازآفرینی بدل شود (صحی‌زاده و ایزدی، ۱۳۸۳). از جمله سرفصل‌های مهم نوزایی شهری از نظر پیتر هال، اشاعه شهرگرایی پایدار، توجه به کیفیت محیط طبیعی، وارد کردن کارکردها و فعالیت‌های جدید در ساختار بافت قدیمی شهر، بازیافت اراضی درون شهری و بازگرداندن مجدد جمعیت به شهرها است. نوزایی شهری بیشتر بر مجموعه‌ای از فرایندهای تغییر و انطباق تأکید دارد (Neal, 2003). سیر تحول مداخله در بافت‌های شهری نشان می‌دهد این مداخلات از نگرش کالبدی صرف به نگرش انسان محور و رویکرد بازآفرینی مبتنی بر گروه‌های اجتماعی تغییر جهت یافته است. از چهار گرایش به عنوان منعکس‌کننده تغییر در پارادایم توسعه شهری نام برده می‌شود:

اول، تأکید بر «فرایندها»، جنبه‌های نهادی و مدیریتی، ظرفیت‌سازی و تأکید بر نقش سازمان‌های غیردولتی و تشکلهای محله مینا؛ دوم، بازتعریف مسئولیت‌پذیری عمومی و نقش توسعه‌دهندگان در یک اجتماع محلی، که رویکرد توانمندسازی را به جای دیدگاه صرف عرضه و تدارک نیازها در دستور کار قرار می‌دهد؛ سوم، عامل‌گرایی‌های توسعه‌دهندگان که در آن به حداقل‌سازی دخالت سازمان‌های دولتی و تفویض اختیار به سطوح محلی و شهروندان، توجه همزمان شده است؛ چهارم: پیدایش رویکردهای جدیدی که شیوه‌ها، تکنیک‌ها و مهارت‌های قدیم در برنامه‌ریزی و طراحی شهری را به چالش گرفته است (حاجی‌پور، ۱۳۸۵).

## فهرست منابع

- پورا احمد، احمد، حبیبی، کیومرث. و کشاورز، مهناز. (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم‌شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. فصلنامه شهر ایرانی اسلامی، (۱۱): ۹۲-۷۳.
- حاجی‌پور، خلیل. (۱۳۸۶). مقدمه‌ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری (دوره زمانی بعد از جنگ جهانی اول تا آغاز هزاره سوم). فصلنامه اندیشه ایرانشهر، ۲ (۱۰۹): ۲۴-۱۴.
- حاجی‌پور، خلیل. (۱۳۸۵). برنامه‌ریزی محله مینا، رهیافتی کارآمد در ایجاد مدیریت شهری پایدار. نشریه هنرهای زیبا، (۲۶): ۴۶-۳۷.
- صحی‌زاده، مهشید. و ایزدی، محمدسعید. (۱۳۸۳). حفاظت و توسعه شهری؛ دورویکرد مکمل یا مغایر؟. فصلنامه شهرسازی و معماری آبادی، ۱۴ (۴۵): ۲۱-۱۲.
- عندلیب، علیرضا. (۱۳۸۶). فرایند نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران؛ از مجموعه دفترهای نوسازی بافت‌های فرسوده. تهران: نشری‌پور.
- وحدتی اصل، ابوالقاسم. (۱۳۸۰). شهر امروز و هویت فراموش شده شهر ایرانی. نشریه هفت شهر، ۲ (۴): ۲.

Pic4  
تصویر ۴

تصویر ۴: پیامد بی‌توجهی به ارزش‌های فرهنگی و تاریخی در روند نوسازی، تخریب بافت تاریخی بهارستان تهران. مأخذ: <http://www.asremrooz.ir>

Pic4: The consequence of ignoring the cultural and historical values: Destruction of historic fabric of Baharestan, Tehran.  
Source: <http://www.asremrooz.ir>



physical, social, economic and cultural aspects rather than a purely physical perspective which requires an attitude of “top-down” management and has resulted in failure or limited success of the plans. Recent approaches, such as “regeneration” and “renaissance” seek multi-dimensional aspects of renovation such as “social engagement”, “integrated planning” and “internal-development”. In these approaches, besides landscaping and environmental sustainability, various aspects of sustainability have been taken into consideration. So, it is recognized that renovation is primarily endemic and social, cultural and financial issues vary in every country, city, neighborhood or elsewhere. So, renovation is not making buildings and, besides the technical aspects, it is interdisciplinary and multifaceted which is beyond the resources of urban management. In this regard, reviewing the definition of urban renewal and methods of intervention are the facts that should be put on the agenda in urban planning projects.

**Keywords |** Distressed area, Urban Restoration Approaches, Urban Regeneration and Renaissance, Sustainable Development.

#### Reference list

- Andalib, A. (2007). *Farayand-e nosazi-ye baft ha-ye farssoode-ye shahr-e Tehran* [Renovation Process for Tehran City Deteriorated Areas]. Tehran: Reypour.
- Hajipour, K. (2006). Barname rizi- ye mahalle maabna, rahyafti karamad dar modiriyet-e shahri-ye paydar [Community-based planning: an efficient approach for sustainable urban management]. *Honar ha ye ziba*, (26): 37-46.
- Hajipour, K. (2007). Moghadame-ei bar seir-e tahavol va takvin-e rooykardha-ye Marramat-e shahri [An introduction to the evolution and development of urban restoration approaches]. *Andishe Iranshahr*, (9, 10): 14-24.
- McDonald, S., Naglis, M. & Vida, M. (2009), Urban Regeneration for Sustainable Communities: A Case Study. *Baltic Journal on Sustainability*, 15(1): 49-59.
- Neal, P. (2003), *Urban Villages and the Making of Communities*, London: Spon Press.
- Pourahmad, A., Habibi, K. & Keshavarz, M. (2010). Seir-e tahavol-e mafhoomshenasi-e baz Afarini-ye shahri be onvan-e rooykardi no dar baftha-ye farssoode-ye shahri [The evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in urban distressed areas]. *Shahre Irani Eslami*, (1): 73-92.
- Roberts, P. & Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration: Handbook*. London: Sage publications.
- Sehzadeh, M. & Izadi, M.S. (2004). Hefazat va tosee-ye shahri; Do rooukard-e mokamel ya moghayer? [Two approaches of conservation and urban development complement or contradict?]. *Abadi*, (45): 12-21.
- Vahdati Asl, A. (2001). Shahr-e emrooz va Hoviyat-e faramoosh shode [Today city and Iranian forgotten city's identity]. *Haft Shahr*, (4): 2.

# The Evolution of the Concept of Renovation in Intervention Approaches of Urban Fabrics

Fatemeh Mohammadi Aydaghmish, M.A in Urban Planning, Iran University of Science and Technology.  
fa\_mohammadi2002@yahoo.com

**Abstract** | Reviewing the conditions of our towns and developments which occurred in recent decades (since 1300), compared with the past, indicates that nowadays, the cities have changed in many aspects, lost their logical, constructive and composed relationships and replaced by a new concept of urbanization. Consequently, distressed urban areas have become the production of conceptual break of time and space and also along with that, one-dimensional interpretations have led to continuity and accelerated obsolescence rate. The question is whether the major concerns of urban renewal are impermeability and physical instability? And whether by solving these physical problems, there would be no other problems in distressed areas? Are social, cultural and economic aspects important in renovation plans?

Large scale of distressed urban areas, with numerous problems and complexities and the failure of many projects in finding the appropriate solution, has made urban officials to revise their plans and adopt a new approach to tackle the problems of these areas. Approaches to urban development have evolved from reconstruction, rehabilitation, renovation and redevelopment to “regeneration” and

“renaissance”. In this way, the transition from the realm of mere attention to physical emphasize to social, economic, cultural and artistic aspects is evident. Although physical problems are important, the main issue is sustainability and effectiveness of the approaches which have been adopted. In fact, regardless of other aspects of distressed areas and ignoring internal capacities of them might lead to undermine social context and identity of these areas over time. So, the problems seem to be solved, but the results would not be sustainable and soon again increasing and broader problems might be seen. Accordingly, the aim of the present paper is revisiting the concept of renewal, recreation and urban development. In this context, the evolution of urban restoration and its dimensions are studied in different periods.

In this paper, after reviewing the approaches of intervention in distressed areas and using descriptive and analytical methods, according to international experiences and new trends in the world, it was concluded that the most effective way to intervene in these areas requires a systematic and “process-orientated” approach. Indeed planning in these areas requires a holistic approach with