

# توسعه چهارچوب مفهومی استفاده مجدد سازگار به عنوان راهبردی پایدار در حفاظت از بناهای میراثی\*

علمی مروری

پیروز حناچی\*\*

یلدا شاه‌تیموری\*\*\*

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۲/۲۰ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۵/۱۲

## چکیده

با گذر زمان، برخی از بناهای میراثی عملکرد اصلی خود را به دلایل مختلف از دست می‌دهند و نیاز است برای بقای آن‌ها تغییراتی در کاربری اصلی‌شان صورت گیرد. امروزه استفاده مجدد سازگار از بناهای میراثی به دلیل داشتن منافع گوناگون برای بنا و جامعه، راهبردی پایدار برای حفاظت از ارزش‌ها شناخته می‌شود. این امر می‌تواند بناهای میراثی را به مکان‌هایی دست‌یافتنی و کاربردی تبدیل کند؛ همچنین می‌تواند به‌طور مستقیم از طریق تأثیر پروژه بر کیفیت محیطی منطقه یا به‌صورت غیرمستقیم به‌عنوان کاتالیزور برای ارتقای شهری، به بهبود ویژگی‌های مناطق اطراف کمک کند. با وجود این، انعطاف‌پذیری رویکردهای استفاده مجدد سازگار، تعیین شاخص‌هایی که ضمن حفاظت از ارزش‌ها و منزلت فرهنگی بناهای میراثی بتواند نیازها و تغییرات معاصر را از طریق کاربری جدید برآورده کند، ضروری می‌سازد. مقاله حاضر با هدف توسعه چهارچوب مفهومی استفاده مجدد سازگار از بناهای میراثی، به شناخت و تعریف شاخص‌های استفاده مجدد سازگار در سه گام اصلی می‌پردازد: نخست، بررسی سیر تحول شکل‌گیری اندیشه‌ها و سیاست‌های استفاده مجدد سازگار؛ دوم، بازخوانی و دسته‌بندی اسناد بین‌المللی این حوزه از دهه ۱۹۷۰ میلادی؛ سوم، تحلیل دیدگاه صاحب‌نظران استفاده مجدد سازگار. در نهایت با رویکرد تفسیرگرایی و ماهیت کیفی و با استفاده از راهبرد «استدلال منطقی» و تکنیک «تحلیل محتوا»، نوزده شاخص مؤثر بر استفاده مجدد سازگار به‌منظور بهره‌برداری بیشتر از پتانسیل بناهای میراثی، شناسایی شد. نگاه جامع و یکپارچه به تمامی این شاخص‌ها، به ارتقای محیط مصنوع پایدار کمک می‌کند و منافع همه‌جانبه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی و محیطی را به دنبال خواهد داشت که سبب هرچه نزدیک‌تر شدن حفاظت و پایداری می‌شود.

## کلیدواژه‌ها:

استفاده مجدد سازگار، سیر تکامل، اسناد بین‌المللی، نظریه پردازان، شاخص.

\* این مقاله برگرفته از بخشی از مطالعات رساله دکتری نگارنده دوم با عنوان مدل ارزیابی استفاده مجدد سازگار از خانه‌های میراثی تهران است که در دانشکده معماری دانشگاه تهران با راهنمایی نگارنده اول در دست تهیه می‌باشد.

\*\* استاد، دانشکده معماری، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، نویسنده مسئول، hanachee@ut.ac.ir

\*\*\* دانشجوی دکتری مرمت و احیاء بناها و بافت‌های تاریخی، دانشکده معماری، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران

مطالعات معماری ایران

دو فصلنامه معماری ایرانی

شماره ۱۹ - بهار و تابستان ۱۴۰۰

صفحات ۲۵-۴۵

۲۵

## پرسش‌های پژوهش

۱. سیر تحول مفهوم استفاده مجدد سازگار در گذر زمان و از دیدگاه اسناد بین‌المللی و نظریه‌پردازان این حوزه چگونه بوده است؟

۲. شاخص‌های مؤثر بر فرایند استفاده مجدد سازگار به‌منظور دستیابی به پایداری در بناهای میراثی و جامعه کدام‌اند؟

## مقدمه

حفاظت از بناهای میراثی برای حفظ یاد و خاطره میراث گذشته و برای اطمینان از انتقال آن‌ها به آینده ضروری است؛ اما هنگامی که دیگر نمی‌توانند با عملکرد اصلی خود کار کنند، استفاده مجدد سازگار آن‌ها ممکن است تنها راه حفظ اهمیت میراثی آن‌ها باشد (Bullen and Love 2009). در مباحث تئوری و عملی حفاظت معاصر، استفاده مجدد سازگار به‌عنوان یکی از راهبردهای اصلی برای حفظ میراث معماری محسوب می‌شود. این فرایند عموماً به حفاظت از بناهای میراثی بدون استفاده از طریق تبدیل آن‌ها برای استفاده‌های جدید و عملکردهای مناسب‌تر، ضمن حفظ ساختار، شخصیت، و هویت اصلی آن‌ها برای نسل‌های آینده اشاره دارد.

استفاده مجدد سازگار از بناهای میراثی به‌عنوان عنصر تحول اجتماعی، و به‌تبع آن غنای فرهنگی و جوان‌سازی شهر دیده می‌شود (Prat Forga and Cánoves Valiente 2017) و بخش مهمی از سیاست‌های فرهنگی و ابزار کارآمدی برای ارتقای منافع عمومی و تقویت حس هویت فرهنگی است (Cercleux, Merciu, and Merciu 2012). به‌طور کلی، استفاده مجدد سازگار نقش راهبردی در سیاست‌های توسعه پایدار دارد. هدف «توسعه پایدار» ایده تغییر شکل و حفاظت را با هم پیوند می‌دهد، از فرسودگی جلوگیری و تداوم را تضمین می‌کند. از این منظر، یک بنا «منبعی» است که باید از آن حفاظت شود و استفاده مجدد از آن وسیله‌ای برای حفظ هویت فرهنگی یک منطقه است (Pinto et al. 2017).

استفاده مجدد سازگار از بناهای میراثی، موضوعی چندبُعدی است و داشتن نگاهی جامع که همه ابعاد و عوامل اثرگذار بر موضوع استفاده مجدد را مورد توجه قرار می‌دهد، می‌تواند به موفقیت آن کمک کند. به‌دلیل ابعاد گوناگون استفاده مجدد سازگار و انعطاف‌پذیری رویکردهای مواجهه با آن، تعیین شاخص‌های مؤثر بر موفقیت یک پروژه، استفاده مجدد به‌طور فزاینده‌ای پیچیده خواهد بود و نبود تعریفی جامع و کامل از شاخص‌های اثرگذار که ضمن حفاظت از ارزش‌ها و منزلت فرهنگی بناهای میراثی بتواند نیازها و تغییرات معاصر را از طریق کاربری جدید برآورده کند، محسوس است. تمامی شاخص‌های مؤثر می‌بایست به‌صورت یکپارچه مورد توجه قرار گیرند تا در نهایت بتوان فرصت استفاده مجدد سازگار از بناهای میراثی را به حداکثر میزان خود رساند. مقاله حاضر با هدف توسعه چهارچوب مفهومی استفاده مجدد سازگار از بناهای میراثی، شاخص‌های مؤثر بر موفقیت استفاده مجدد سازگار را بررسی می‌کند. از این‌رو، با رویکرد تفسیرگرایی و ماهیت کیفی، از راهبرد استدلال منطقی و تحلیل محتوا استفاده می‌شود. در رسیدن به این هدف سه مرحله اصلی بررسی سیر تحول شکل‌گیری اندیشه‌ها و سیاست‌های استفاده مجدد سازگار از بناهای میراثی در دو مقیاس بین‌المللی و ملی، بازخوانی و دسته‌بندی اسناد بین‌المللی از دهه ۱۹۷۰ میلادی؛ و تحلیل دیدگاه صاحب‌نظران این حوزه پشت‌سر گذاشته شده است. در این مقاله از مطالعه و مشاهده اسنادی با استناد به مطالب مندرج در کتب، مقالات و اسناد معتبر به‌عنوان ابزارهای تحقیق استفاده گردیده است. در پایان نتایج حاصل از تجزیه و تحلیل مطالعات صورت گرفته در راستای توسعه چهارچوب مفهومی استفاده مجدد سازگار از بناهای میراثی مورد استفاده قرار گرفته است.

## ۱. سیر تحول اندیشه‌ها و سیاست‌های استفاده مجدد سازگار

### ۱.۱. سیر تحول بین‌المللی

چگونگی نگرستن به موضوع استفاده مجدد از بناهای تاریخی، در طی قرن‌ها متفاوت بوده و تغییرات زیادی داشته است. در گذشته، بناهایی که به لحاظ ساختاری ایمن بودند، بدون اندیشه‌های نظری و بیشتر آن‌ها با رویکرد صرفاً اقتصادی نه اهداف فرهنگی و احترام به گذشته، برای منطبق شدن با نیازهای تغییر یافته یا فعالیت‌های جدید سازگاری پیدا می‌کردند؛ برای مثال «در طول دوران رنسانس، یادمان‌های زمان باستان برای استفاده‌های جدید تغییر شکل می‌یافتند؛ و در طول انقلاب فرانسه بناهای مذهبی پس از آنکه مصادره و فروخته می‌شدند، برای فعالیت‌های صنعتی یا استفاده‌های نظامی تغییر شکل پیدا می‌کردند» (Plevoets and Van Cleempoel 2011, 156). پیش از انقلاب صنعتی، در مورد بناهایی که عملکرد اصلی‌شان را از دست داده بودند، اصل بر سازگاری بناها با کاربری‌های جدید یا استفاده از مصالح به‌جامانده از بناهای قدیمی در ساخت بناهای جدید بود. انقلاب صنعتی سبب تغییر اساسی در ایجاد محیط مصنوعی، و تبدیل استفاده مجدد از ابزاری رایج در تولید فضای مورد نیاز به اقدامی مشخص و مجزا در تأمین فضا شد (Kurul 2003).

از اوایل دهه ۱۹۳۰، استفاده مجدد راهکاری برای حفاظت و نگهداری از میراث معماری به شمار می‌رفت و کاربری جدید با توجه به خصوصیت تاریخی و هنری اثر تعیین می‌شد. به‌طور کلی، تا دهه ۱۹۵۰ مزایای استفاده مجدد به‌طور عمده مربوط به حفاظت از بنا بود (Jokilehto 1988) و هدف اصلی آن حفظ بناهای میراثی برای نسل‌های آینده از طریق تولید منابع اقتصادی کافی برای کار مرمت و نگهداری تعریف می‌شد (Cantacuzino 1990). در سال ۱۹۶۴ برای نخستین بار، منشور ونیز به معرفی و اهمیت مفهوم استفاده سودمند اجتماعی از بناهای تاریخی اشاره کرد (ICOMOS 1964)؛ در این منشور، ارزش‌های بنا در اولویت هستند و «استفاده» تنها وسیله برای اطمینان از حفظ ساختمان است؛ و در مواردی که تغییرات گسترده مورد نیاز است، پیدا کردن استفاده دیگری که کمتر به بنا آسیب برساند، مدنظر خواهد بود. اما از دهه ۱۹۷۰ و پس از آن بود که مفهوم «استفاده مجدد سازگار» به‌عنوان روشی خلاقانه در بهره‌برداری از بناهای تاریخی شناخته شد. در این دهه، میزان آگاهی از مسائل زیست‌محیطی جهان و نگرانی درباره ذخایر انرژی میلادی افزایش یافت؛ همچنین رکود اقتصادی و کاهش صنایع سنگین سبب شد تا بسیاری از نواحی که در داخل شهرها قبلاً به فعالیت‌های صنعتی مشغول بودند، به‌واسطه «صنعت‌زدایی» رها شده باقی بمانند. از این‌رو گسترش استفاده مجدد سازگار در نتیجه افزایش دغدغه‌های زیست‌محیطی و رهاسازی مناطق صنعتی، یکی از مهم‌ترین رویکردهای این دهه را شکل داد. از طرف دیگر، نیمه این دهه «به‌واسطه سال میراث معماری اروپا، ۱۹۷۵ (EAHY)، شاهد افزایش آگاهی عمومی در خصوص میراث معمارانه و پذیرش استفاده مجدد به‌عنوان ابزاری برای حفاظت از میراث همواره در حال گسترش بود» (Kurul 2003, 29). در دهه ۱۹۸۰ گرایش به استفاده مجدد از بناهای تاریخی که از دهه ۱۹۷۰ آغاز شده بود، ادامه پیدا کرد. در این دهه با معرفی میراث صنعتی، نخست در انگلستان و سپس در دیگر کشورهای اروپایی، استفاده مجدد از بناهای تاریخی شکل جدیدی به خود گرفت و به‌عنوان سرمایه‌های فیزیکی مهمی برای دادن عملکرد جدید به آن‌ها مورد استفاده قرار گرفتند. در این دهه، همچنین رویکرد جدیدی به نام بازآفرینی برای مقابله با معضلات شهری حاصل از تجدید ساختار اقتصادی شکل گرفت. در میان انواع مختلف بازآفرینی، یکی از بهترین نتایج، مربوط به بازآفرینی حفاظت مبنا بود. «نوعی بازآفرینی که در آن، استفاده بهینه از ساختارهای موجود، انطباق کالبدی و کارکردی و تبدیل میراث معماری به ظرفی برای پذیرش کارکردهای فرهنگی، هنری و مراودات گردشگری، راه‌حل اصلی بازآفرینی را تشکیل می‌دهد» (لطفی ۱۳۸۹، ۴۹). با طرح مفهوم «پایداری» و واژه «توسعه پایدار» در دهه ۱۹۸۰، محیط زیست به سرفصلی اساسی در مباحث بازآفرینی تبدیل شد (پوراحمد، حبیبی، و کشاورز ۱۳۸۹). بدین ترتیب، انعطاف‌پذیری و قابلیت سازگاری بناها و مکان‌های تاریخی مورد توجه قرار گرفت و محیط‌های تاریخی ایفاگر نقش مهمی در ایجاد یک جامعه پایدار و پایه‌ای برای توسعه پایدار شدند. اولویت دادن به ارزش‌های اقتصادی در دهه ۱۹۸۰، رویکردهای نظری و عملی در مواجهه با امر حفاظت را در این دهه

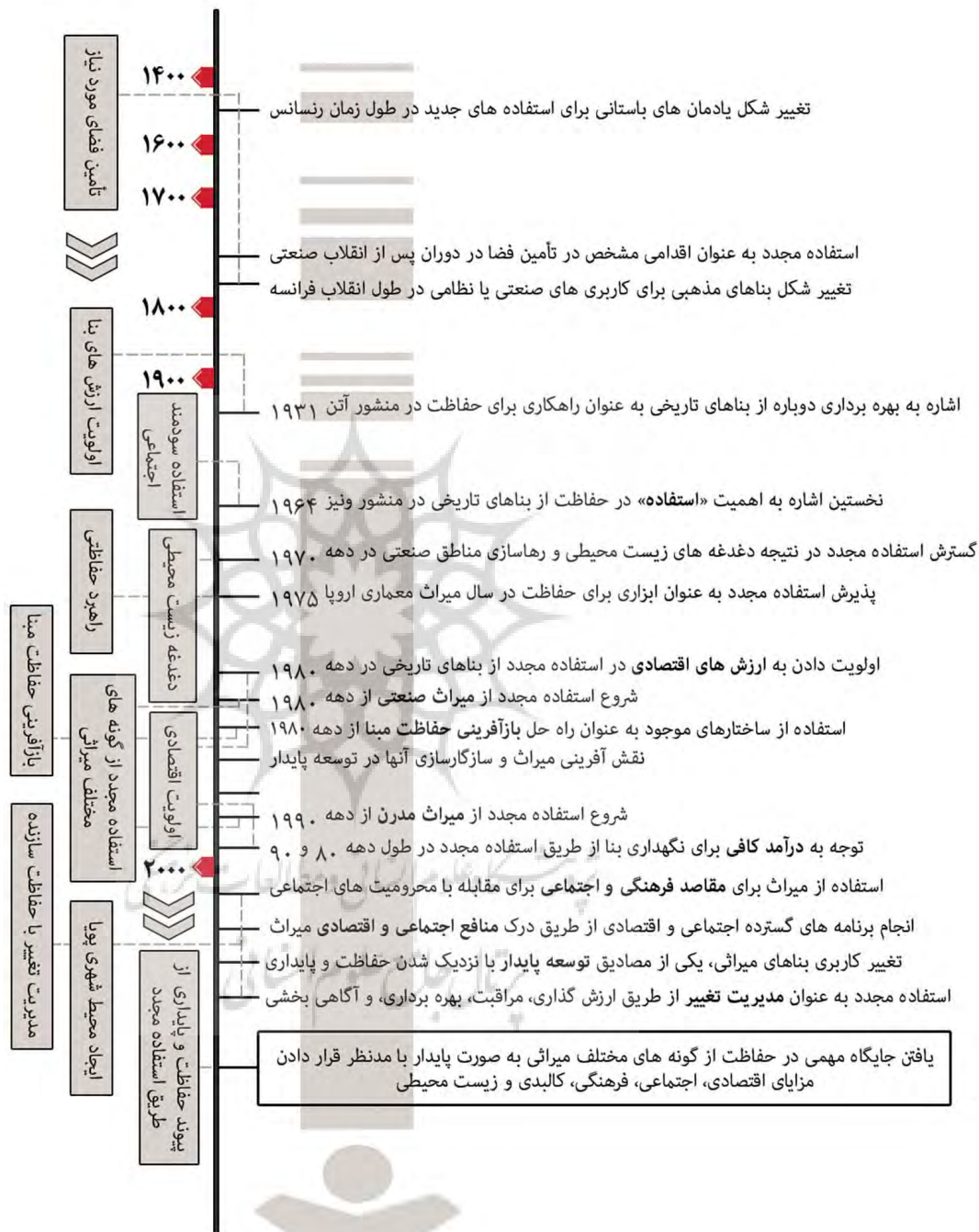
مورد تجدیدنظر قرار داد و پس از آن، بناهای تاریخی عهده‌دار نقش مهمی در برنامه‌های مدیریت محیط‌های تاریخی شدند؛ که این امر بیانگر سهم مهم میراث در پایداری اقتصادی در این دوره است. اواخر دهه ۱۹۸۰ و اوایل دهه ۱۹۹۰ نقطه عطفی در ایجاد علاقه و نیز فعالیت بین‌المللی در جهت حفظ میراث معماری قرن بیستم است. استفاده دوباره و دادن عملکرد مناسب به برخی از بناهای میراث مدرن به‌عنوان راهکاری به‌منظور حفاظت از آن‌ها، ادامه مسیر درک ارزش‌های آن‌ها بود که در دهه‌های بعد پیگیری شد.

از اوایل قرن بیست‌ویکم، میراث نه تنها باید هزینه‌های خود را تأمین می‌کرد بلکه باید منافع مالی نیز به همراه می‌داشت. از این‌رو تمرکز رویکردهای حفاظت از میراث بر افزایش ارزش مالی و بازار اجتناب‌ناپذیر شد (Orbaşlı 2017)؛ به طوری که گزارش سفید بریتانیا - حمایت میراث برای قرن بیست‌ویکم -<sup>۱</sup> در سال ۲۰۰۷ استفاده مجدد را زمینه‌ساز توجه به بازآفرینی و توسعه اقتصادی، و ضامن استفاده پایدار از منابع معرفی می‌کند (Department for Culture, Media and Sport 2007). حرکت به سمت شناخت نقش میراث در اقتصاد را می‌توان در چگونگی اولویت‌بندی بودجه سازمان‌ها نیز مشاهده کرد. هم در انگلستان و هم در ولز، برنامه‌های تخصیص بودجه، اولویت خود را به بناهای منحصر به فردی معطوف کردند که نیازمند تعمیر به‌منظور ترویج برنامه‌های بازآفرینی مبتنی بر میراث بودند تا زندگی جدیدی را در مناطق محروم به همراه آورند (English Heritage 2002). از این‌رو نقش بناهای تاریخی و استفاده از آن‌ها برای مقاصد فرهنگی با تغییر بنیادین روبه‌رو شد و با شناخت منافع اجتماعی و ارزش‌های سرمایه‌گذاری در میراث، در طول دو دهه گذشته، جنبشی برای استفاده از میراث به‌عنوان نیرویی برای مقابله با محرومیت‌های اجتماعی صورت گرفت و استفاده فعال از این بناها در ایجاد محیط‌های پویای شهری به وجه غالب تبدیل شد.

در شروع قرن بیست‌ویکم، تفکر جدیدی در خصوص پایداری ظهور کرد؛<sup>۲</sup> این تفکر بیان می‌کند که دو رویکرد حفاظت و پایداری، تکمیل‌کننده هم هستند؛ حفاظت به نگهداری از بنا می‌اندیشد و پایداری شامل یافتن استفاده‌ای طولانی‌مدت برای اطمینان از بقای آن در آینده است (Avrami et al. 2019, 75). بدین ترتیب، حمایت گسترده از اصول توسعه پایدار برای تقویت ابتکار عمل‌های بازآفرینی در قرن بیست‌ویکم مورد توجه قرار گرفت؛ و تغییر کاربری بناهای میراثی از مصادیق بارز توسعه پایدار در حفاظت از میراث شد. در پی آن، در سال ۲۰۰۸، میراث انگلستان<sup>۳</sup> حفاظت را به‌عنوان مدیریت دقیق تغییر تعریف می‌کند که «در ارتباط با آشکارسازی و به اشتراک‌گذاری اهمیت دارایی‌های تاریخی و اطمینان از این مورد است که ویژگی‌های خاص آن‌ها توسط نسل‌های حاضر و آینده حمایت، تقویت، مورد بهره‌برداری و درک شوند» (English Heritage 2008, 9). این رویکرد که حفاظت را فرایند پویای مدیریت تغییر می‌داند نه یک فرایند ایستای حفاظت (Hudson and James 2007)، در سال ۲۰۱۱، دوباره توسط میراث انگلستان به‌عنوان حلقه مقدس<sup>۴</sup>، بر مبنای اصول حفاظت سازنده تعریف می‌شود که مطابق آن: «به‌واسطه درک محیط تاریخی، مردم آن را ارزش‌گذاری می‌کنند؛ به‌واسطه ارزش‌گذاری آن، مردم از آن مراقبت می‌کنند؛ به‌واسطه مراقبت از آن، آن‌ها کمک می‌کنند که مردم از آن لذت ببرند؛ و با لذت بردن از محیط تاریخی اشتیاق برای درک آن ایجاد می‌شود. بنابراین درک، ارزش‌گذاری، مراقبت و لذت بردن در این حلقه با هم کار می‌کنند» (English Heritage 2011, 10-11). در نتیجه، استفاده مجدد سازگار از بناهای میراثی در روند شکل‌گیری خود، از رویکردی برای تأمین فضاهای مورد نیاز به جایگاه مهمی در حفاظت پایدار از گونه‌های مختلف میراثی می‌رسد که مزایای مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی و زیست‌محیطی استفاده مجدد را مدنظر دارد. تصویر ۱ سیر تحول اندیشه‌ها و سیاست‌های استفاده مجدد سازگار از بناهای میراثی را در سطح بین‌المللی نشان می‌دهد.

## ۲.۱. سیر تحول ملی

در ادامه بررسی تحول شکل‌گیری استفاده مجدد، به سیر تحول اندیشه‌ها و سیاست‌های استفاده مجدد در داخل کشور از دوره پیش از انقلاب تا زمان حال پرداخته می‌شود. به‌طور کلی، استفاده مجدد با مفهوم امروزی آن سابقه



تصویر ۱: سیر تحول اندیشه ها و سیاست های استفاده مجدد سازگار از بناهای میراثی در سطح بین المللی

بسیار طولانی در ایران ندارد و جریان استفاده مجدد سازگار پس از شکل‌گیری در اروپا، و با گذشت مدت طولانی، به دیگر کشورها از جمله ایران رسیده است. از آنجا که سیاست‌های استفاده مجدد در ایران نتیجه تکامل صورت‌گرفته در مفاهیم و قوانین حفاظتی است، روند شکل‌گیری قوانین، سیاست‌ها و برنامه‌های حفاظتی مؤثر در این سیر تحول، مورد واکاوی و پژوهش قرار می‌گیرد. یکی از اقدامات مهم در حوزه حفاظت و استفاده مجدد در دوره پیش از انقلاب، مرمت با هدف استفاده کاربردی جدید و آزادسازی بنا برای بازدید عمومی بین سال‌های ۱۳۴۴ تا ۱۳۵۷ بوده است؛ که نمونه‌های موفق مانند تغییر کاربری کاروانسرای مادرشاه یا خانه قوام‌السلطنه از آن دوره باقی مانده است. در دوران پس از انقلاب در سیاست‌های کلی نظام، به موضوع حفاظت و احیا پرداخته و این مبحث در قانون‌های برنامه تا قانون برنامه سوم و چهارم بسیار تأثیرگذار دیده شده است. با وجود آنکه در قانون برنامه سوم (۱۳۷۹ تا ۱۳۸۳) برای اولین بار به موضوع احیا و تغییر کاربری بناهای تاریخی و توجه به نقش بهره‌وری اقتصادی از بناهای تاریخی اشاره شد، پیش از آن نیز اقدامات مهمی در زمینه احیا صورت گرفت؛ همانند دادن اجازه به دولت برای تملک، تعمیر، احیا و واگذاری بناهای قدیمی به منظور مصارف عمومی از محل اعتبارات تخصیصی در قانون بودجه سال ۱۳۶۹، برنامه زندگی جدید - کالبد قدیم به‌عنوان اولین نگاه‌های ساختاری به احیا با هدف جذب سرمایه‌گذاری در مراکز تاریخی از طریق بهره‌برداری مجدد از بناهای تاریخی در سال ۱۳۷۲، و همین‌طور شکل‌گیری طرح پردیسان به منظور بهره‌برداری از بناهای تاریخی با هدف توسعه گردشگری و رسیدن به حفاظت پایدار در سال ۱۳۷۸. به‌طور کلی، از مهم‌ترین دستاوردهای قوانین برنامه در خصوص احیا، تأسیس صندوق احیا با وظیفه تسهیلاتی میان‌بخشی، واگذاری و اعطای مجوز بهره‌برداری از بناهای تاریخی، بر اساس بند «و» از قانون برنامه چهارم در سال ۱۳۸۸ است. در سال ۱۳۹۳، با تصویب سند ملی احیا، به‌سازی، نوسازی، و توانمندسازی بافت‌های فرسوده، به برنامه‌ریزی حفاظت و احیای بناها و عرصه‌های تاریخی به‌عنوان یکی از سیاست‌های شش‌گانه این سند نگریسته شد. علاوه بر آن در سال‌های ۱۳۹۶ و ۱۳۹۸، دو اقدام مهم در خصوص حفاظت از بافت‌های تاریخی فرهنگی و به‌دنبال آن استفاده مجدد از بناهای تاریخی شکل گرفت: ۱. اشاره به بهره‌برداری مجدد از بناهای تاریخی با رعایت اصالت و یکپارچگی اثر در سند واحد حفاظت از بافت‌های تاریخی فرهنگی در سال ۱۳۹۶؛ ۲. اشاره به معافیت بناهای باارزشی که مورد احیا و استفاده مجدد قرار گرفته‌اند از هزینه‌های مربوط به تغییر کاربری، مرمت و بازسازی در قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی در سال ۱۳۹۸. در سیر تحول ملی امروزه تغییر رویکرد بخش خصوصی و بخش‌های عمومی و غیر دولتی برای تبدیل بافت‌های تاریخی به چرخه اقتصادی از طریق احیای بناهای تاریخی دیده می‌شود؛ اما آنچه در این میان مهم و ضروری است، وظیفه اصلی حفاظت از طرف سازمان میراث و تسهیلاتی مناسب شهرداری‌ها و مدیریت شهری است تا با ایجاد قواعد و تصویب ضوابط تسهیلاتی، فضا و فرصت مناسب را فراهم آورد و موانع و چالش‌های پیش رو در این حوزه را برطرف سازد؛ چالش‌هایی مانند رعایت نکردن حریم بناهای واجد ارزش، نبود دادگاه میراث فرهنگی که به‌طور ویژه به بررسی پرونده‌های بناهای تاریخی ثبت‌شده بپردازد و با نظر کارشناسی در خصوص مشکلات رأی صادر کند، و در نهایت چالش بزرگ تأمین مسائل مالی که مطمئناً با در نظر گرفتن امتیازها و مشوق‌های مالی می‌تواند محرک بسیار مناسبی برای استفاده مجدد در بخش خصوصی و مردم باشد.

تصویر ۲ سیر تحول ملی اندیشه‌ها و سیاست‌های استفاده مجدد سازگار از بناهای میراثی را در کنار سیر تحول حفاظت نمایش می‌دهد.

مفهوم استفاده مجدد سازگار در سیر تحول شکل‌گیری، خود دربرگیرنده پنج مؤلفه اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی، کالبدی و محیطی است که داشتن رویکردی یکپارچه و جامع و دارای تمامی این ابعاد، در دست یافتن به نتیجه‌ای پایدار مؤثر خواهد بود. در ادامه، اسناد بین‌المللی و دیدگاه صاحب‌نظران این حوزه درباره مفهوم استفاده مجدد سازگار با توجه به این پنج مؤلفه، بررسی و تحلیل می‌شوند.

## سیر تحول ملی استفاده مجدد

## سیر تحول ملی حفاظت



تصویر ۲: سیر تحول اندیشه ها و سیاست های حفاظت و استفاده مجدد سازگار از بناهای میراثی در سطح ملی

## مطالعات معماری ایران

دو فصلنامه معماری ایرانی

شماره ۱۹ - بهار و تابستان ۱۴۰۰

۳۱

## ۲. استفاده مجدد سازگار از دیدگاه اسناد بین‌المللی

از دهه ۱۹۷۰ میلادی با گسترش استفاده مجدد سازگار و توجه به آن به‌عنوان راهبردی برای تضمین حفاظت میراث فرهنگی، بهره‌برداری دوباره از بناهای قدیمی، موضوع کلیدی بسیاری از کنفرانس‌ها در حوزه معماری و حفاظت به‌عنوان ادبیات علمی قرار گرفته است. این در حالی است که منشور ونیز ۱۹۶۴ نیز به معرفی مفهوم «استفاده» از بناهای تاریخی با حفظ ویژگی‌های تاریخی اثر پرداخته بود. اگرچه توافق‌نامه‌هایی به‌صورت مجزا و مشخص به این مهم نپرداخته‌اند، بسیاری از اسناد بین‌المللی با موضوع حفاظت از میراث در حوزه‌های مختلف، در برخی از بندهای خود بر کاربری مجدد از میراث تأکید داشته و رویکرد و اصول پیشنهادی خود را در این خصوص مطرح کرده‌اند. جدول ۱ دیدگاه اصلی و رویکرد ۱۷ سند بین‌المللی مرتبط با حوزه استفاده مجدد سازگار از بناهای تاریخی از دهه ۱۹۷۰ میلادی را در خصوص پنج مؤلفه اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی، کالبدی و محیطی ارائه می‌دهد.

جدول ۱: رویکرد اسناد بین‌المللی مرتبط با حوزه استفاده مجدد سازگار از بناهای تاریخی از دهه ۱۹۷۰م

سال	عنوان سند	دیدگاه اصلی برای استفاده مجدد از بناهای تاریخی	اقتصادی	فرهنگی	اجتماعی	کالبدی	محیطی
۱۹۷۲	قلمنامه سمپوزیوم وارد کردن معماری معاصر در مجموعه بناهای باستانی <sup>۵</sup>	تأثیر نگذاشتن روی ساختار و ویژگی آن‌ها، هم به‌لحاظ درونی و هم به‌لحاظ بیرونی					×
۱۹۷۵	منشور اروپایی در خصوص میراث معماری (بیانیه آمستردام) <sup>۶</sup>	حفظ خصوصیت میراث معماری ضمن توجه توأمان به ارزش فرهنگی و کاربردی آن‌ها			×		×
۱۹۷۹	منشور ایکوموس استرالیا برای حفاظت از مکان‌ها با منزلت فرهنگی (منشور بورا) <sup>۷</sup>	سازگارسازی به‌معنای تعدیل و مناسب‌سازی بنا برای کاربری جدید، بدون به خطر انداختن منزلت فرهنگی، با رعایت برگشت‌پذیری و حداقل تأثیرگذاری			×		×
۱۹۸۳	منشور آلتون برای حمایت و ارتقای محیط مصنوع <sup>۸</sup>	حداقل تغییر، ضمن احترام به الگوهای موجود و الگوهای سنتی					×
۱۹۸۷	منشور واشنگتن برای حفاظت از مناطق شهری و شهرهای تاریخی <sup>۹</sup>	سازگاری با شخصیت شهر تاریخی و هویت میراث معماری با غالب بودن دغدغه‌های حفاظتی					×
۱۹۸۷	منشور استفاده مجدد از بناهای کلیسایی باستان <sup>۱۰</sup>	عدم تعارض با شخصیت و معنای بنا به‌ویژه در بناهای مذهبی					×
۱۹۹۲	منشور حفاظت از مکان‌های باارزش میراث فرهنگی <sup>۱۱</sup>	ارائه عملکردهای مفید اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی			×		×
۲۰۰۰	منشور کراکف <sup>۱۲</sup>	انکاس معماری معاصر					×
۲۰۰۳	منشور نیژنی تاگیل برای میراث صنعتی <sup>۱۳</sup>	پایداری انرژی، بازسازی اقتصاد محلی، مشوق‌های مالیاتی و کمک‌های مالی			×		×
۲۰۰۴	بیانیه نورویچ <sup>۱۴</sup>	همه‌تنگ با نیازها و چالش‌های جوامع معاصر					×
۲۰۰۵	کنوانسیون شورای اروپا در خصوص ارزش میراث فرهنگی برای جامعه <sup>۱۵</sup>	احترام به یکپارچگی میراث فرهنگی و استفاده از آن‌ها در توسعه پایدار اقتصادی			×		×
۲۰۰۷	بیانیه اینسبروک در سمپوزیوم اروپایی میراث و مدرنیته <sup>۱۶</sup>	حفظ خصوصیت بناهای تاریخی با باززنده‌سازی آن‌ها با اهداف اقتصادی یا فرهنگی			×		×
۲۰۰۸	دستورالعمل‌های عملیاتی یونسکو برای اجرای کنوانسیون میراث جهانی <sup>۱۷</sup>	پایدار به‌لحاظ زیست‌محیطی و فرهنگی بدون تأثیر منفی بر ارزش برجسته جهانی، یکپارچگی و اصالت			×		×
۲۰۱۰	منشور نیولند در خصوص حفاظت از اماکن دارای ارزش میراث فرهنگی <sup>۱۸</sup>	تغییرات حداقل، بازگشت‌پذیر، بدون اثر نامطلوب بر ارزش میراث فرهنگی مکان، سازگار با فرم، بافت اصلی، مقیاس، جرم، رنگ و مصالح					×
۲۰۱۱	بیانیه پاریس در خصوص میراث به‌عنوان محرک توسعه <sup>۱۹</sup>	تقویت بازآفرینی اجتماعی-اقتصادی، نگهداری از یکپارچگی توزیع فضایی و عناصر کاربردی			×		×
۲۰۱۱	اصول دولین برای حفاظت از سایت‌ها، سازه‌ها، مناطق و مناظر میراث صنعتی <sup>۲۰</sup>	احترام به مصالح، اجزا و الگوهای حرکتی مهم ضمن توجه به منزلت فرهنگی			×		×
۲۰۱۷	دستورالعمل‌های عملیاتی یونسکو برای اجرای کنوانسیون میراث جهانی	کمک به کیفیت زندگی جوامع و پایداری زیست‌محیطی و فرهنگی عملکردهای جدید، تأثیر منفی نگذاشتن بر ارزش برجسته جهانی، یکپارچگی و اصالت آثار، تشویق مشارکت جوامع			×		×



### ۳. استفاده مجدد سازگار از دیدگاه نظریه پردازان

آغاز رویکرد نظری به موضوع استفاده مجدد سازگار از قرن نوزدهم است؛ زمانی که ویوله لودوک<sup>۳۱</sup> بهترین راه برای حفظ یک بنا را یافتن کاربری مناسب برای آن با پیروی از هدف طرح اصلی معرفی می‌کند. نظرات وی در این خصوص، انتقادهای جان راسکین<sup>۳۲</sup> و ویلیام موریس<sup>۳۳</sup> را در پی داشت. این دو از مخالفان استفاده مجدد بودند و مرمت را غیرممکن و مشابه آن می‌پنداشتند که بخواهیم مردهای را زنده کنیم. «مناقشه میان نظریه‌های مخالف و موافق، توسط آلوینس ریگل<sup>۳۴</sup> مورد بحث قرار گرفت. ریگل این تضاد در نظریه‌ها را به ارزش‌های مختلف یادمان‌ها نسبت می‌دهد و با شامل کردن ارزش کاربردی در ارزیابی یادمان‌ها، استفاده مجدد از بناهای تاریخی را به‌عنوان بخش اصلی حفاظت مدرن برمی‌شمارد» (Plevoets and Cleempoel 2012, 2). قرن بیستم شاهد پذیرش استفاده مجدد سازگار از بناهای میراثی به‌عنوان یکی از روش‌های حفاظتی است. کتاب کانتاکوزینو<sup>۳۵</sup> با عنوان «استفاده‌های جدید برای بناهای قدیمی» در سال ۱۹۷۵ اولین نگارش درباره استفاده مجدد از بناهای قدیمی است که در آن، تاریخچه استفاده مجدد سازگار و نقش آن در حفاظت فعلی آمده است. ماچادو<sup>۳۶</sup> (۱۹۷۶) در مقاله خود با عنوان «معماری به‌مثابه نسخه خطی»، از نسخه خطی به‌عنوان یک استعاره استفاده کرده است؛<sup>۳۷</sup> او بیان کرد اگر ساختمان اولیه به‌عنوان متن اصلی در نظر گرفته شود، مرمت آن به‌مثابه بازنویسی اثر است و متن جدید در کنار متن اصلی قرار می‌گیرد (Plevoets and Cleempoel 2011). در حقیقت، ماچادو با این استعاره به بیان مفهوم استفاده مجدد به‌عنوان رویکردی که به بستر و زمینه اصلی آسیب نمی‌رساند، پرداخته است. در سال ۱۹۸۹، رابرت<sup>۳۸</sup> در کتاب خود با عنوان «سازگاری: کاربری‌های جدید برای بناهای قدیمی»، هفت مفهوم از تبدیل را این‌گونه معرفی می‌کند: ۱. درون بنا؛ ۲. پوشش بیرونی بنا؛ ۳. اطراف بنا؛ ۴. کنار و مجاور بنا؛ ۵. بقایا با مصالح بازیافتی؛ ۶. سازگار کردن با یک کاربری جدید؛ ۷. ساختن در سبک؛ که هر یک از این مفاهیم به مداخله فیزیکی مشخصی اشاره دارد. ارزیابی ارزش‌های بناهای تاریخی برای توجیه تناسب و کارایی عملکردهای جدید (Feilden and Jokilehto 1998)، تأکید بر مزایای پایدار استفاده مجدد برای بازآفرینی یک منطقه (Ball 1999) و حفظ ارزش‌های معماری، اجتماعی، فرهنگی و تاریخی (Latham 2000) از دیگر تئوری‌های پذیرفته‌شده در زمینه استفاده مجدد در سال‌های پایانی قرن بیستم و ورود به قرن بیست‌ویکم است. با ورود به قرن بیست‌ویکم، تئوری‌های استفاده مجدد از بناهای تاریخی، رویکرد جامع‌تری را در بر می‌گیرد. جدول ۲ به اختصار به بررسی و تحلیل اصول مورد تأکید صاحب‌نظران در پانزده سال گذشته بر اساس پنج جنبه اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی، کالبدی و محیطی می‌پردازد.

جدول ۲: اصول مورد تأکید نظریه‌پردازان استفاده مجدد سازگار

سال	نظریه پرداز	اصول مورد تأکید	مؤلفه مورد نظر
۲۰۰۶	داگلاس <sup>۳۹</sup>	تغییر قابل توجه در عملکرد بنا با لحاظ کردن اقداماتی بیش از نگهداری	میراثی
۲۰۰۶	یوکیلتو <sup>۴۰</sup>	مخالفت با نابود کردن بنایی که عملکرد خود را از دست داده و لزوم استفاده دوباره از آن	کالبدی
۲۰۰۷	بولن <sup>۴۱</sup>	بهبود کارایی مالی، زیست‌محیطی و اجتماعی با تغییر در استفاده از بناهای تاریخی ضمن حفظ ساختار	کالبدی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی
۲۰۰۸	اورباسلی <sup>۴۲</sup>	لزوم بررسی تناسب کاربری جدید با کالبد بنا و تمامیت آن در استفاده مجدد	کالبدی
۲۰۰۸	لانگستون و دیگران <sup>۴۳</sup>	تغییر کاربری با حفظ ساختار و یافتن اصلی بنا	کالبدی
۲۰۰۸	ویلیکینسون و رید <sup>۴۴</sup>	بهبود عملکرد با استانداردهای روز و تغییر نیازها همراه با نگهداری حداکثری بخش اصلی	کالبدی
۲۰۰۹	بولن و لاو <sup>۴۵</sup>	ترویج پایداری از طریق استفاده مجدد ضمن حفظ کردن تلاش‌ها، مهارت و تعهد سازندگان اصلی	کالبدی، اجتماعی
۲۰۱۰	بولن و لاو	توجه به نیازهای متغیر مالکان و سازندگان از طریق استفاده مجدد	کالبدی

۲۰۱۰	وانگ و زنگ <sup>۳۰</sup>	وابستگی متقابل بین معیارهای انتخاب استفاده مجدد شامل جنبه‌های فرهنگی، اقتصادی، معماری، زیست‌محیطی، اجتماعی و تداوم	× × × × ×
۲۰۱۰	ویلسون <sup>۳۲</sup>	لزوم توجه به ویژگی‌های زیست‌محیطی، محل قرارگیری، قانون‌گذاری، مالی، و بازار برای انتخاب و ارزیابی استفاده مجدد بناهای تاریخی	× × ×
۲۰۱۱	بولن و لاو	تضمین منافع اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی از طریق استفاده مجدد با تأکید بر اضافه کردن لایه معاصر	× × ×
۲۰۱۱	کانجس، لانگستون و اسمیت <sup>۳۸</sup>	ایجاد منافع اجتماعی به‌واسطه باززنده‌سازی نشانه‌های آشنا و دادن زندگی جدید با آن‌ها	×
۲۰۱۳	یپ <sup>۳۹</sup>	نیازهای بازار، خطر توسعه‌دهنده، سازگاری زیست‌محیطی، انگیزه‌های مالی، دستورالعمل‌های دولت به‌عنوان پتانسیل استفاده مجدد سازگار بناهای صنعتی	× × ×
۲۰۱۴	تان، شین و لانگستون <sup>۴۰</sup>	ارزیابی پنج معیار معماری، اقتصادی، محیطی، اجتماعی و قانونی در انتخاب گزینه‌های استفاده مجدد سازگار	× × × ×
۲۰۱۴	گانس و میسرلیسوی <sup>۴۱</sup>	لزوم درک ارزش‌های میراثی، خصوصیات فیزیکی و پتانسیل استفاده مجدد سازگار در استفاده مجدد	× ×
۲۰۱۴	السورادی <sup>۴۲</sup>	تغییر عملکرد بناها برای به حداکثر رساندن طول عمر آن‌ها با لحاظ کردن شاخص‌های یکپارچگی معماری، ادراک عمومی، فرم و عملکرد جدید بنا، و سازگاری پایدار	× ×
۲۰۱۵	شهباتا و دیگران <sup>۴۳</sup>	حفاظت از بنا، موفقیت عملکرد جدید و توسعه جامعه محلی به‌عنوان اهداف استفاده مجدد موفق	× ×
۲۰۱۶	یلدیز و آساتکین <sup>۴۴</sup>	عرضه بناهایی که عملکرد اصلی‌شان را از دست داده‌اند برای استفاده مردم با در نظر گرفتن هدف حفاظتی	× ×
۲۰۱۶	بنیتو، کالدرون، و والدیناس <sup>۴۵</sup>	سهیم بودن استفاده مجدد سازگار در توسعه پایدار به‌لحاظ اقتصادی، زیست‌محیطی، اجتماعی، و فرهنگی	× × × ×
۲۰۱۶	میسرلیسوی و گانس <sup>۴۶</sup>	تعیین نقش‌آفرینان، تحلیل کالبد موجود، اتخاذ اقدامات حفاظتی، ارزیابی پتانسیل‌های معماری استفاده مجدد سازگار و تعیین تغییرات عملکردی بنا به‌عنوان راهبردهای استفاده مجدد سازگار	× ×
۲۰۱۷	یزدانی مهر، هلدن، اسکیت <sup>۴۷</sup>	درب‌گرفتن استفاده مجدد از طریق طیفی از تغییرات جزئی تا تغییر کامل عملکرد بنا	×
۲۰۱۸	عثمان و هیا <sup>۴۸</sup>	استفاده مجدد به‌عنوان فرصتی برای ایجاد ارزش‌های پایدار اجتماعی، زیست‌محیطی و اقتصادی	× × ×
۲۰۱۸	تان، شوای و وانگ <sup>۴۹</sup>	مؤلفه‌های تأثیرگذار در استفاده مجدد شامل پایداری، اقتصاد و حکومت، بازار، سهولت سازگاری، موقعیت و همسایگی، علاقه فرهنگی و عمومی، مسائل حقوقی و قانونی، و وضعیت فیزیکی	× × × × ×
۲۰۱۹	گانس و میسرلیسوی	ملاحظه جنبه‌های اجتماعی فرهنگی، اقتصادی و فیزیکی به‌طور جامع به‌منظور تداوم بناهای میراثی	× × × ×
۲۰۱۹	ریبرا و دیگران <sup>۵۰</sup>	تقویت هویت اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی با انتخاب کاربری جدیدی که میسر به‌لحاظ فنی، مجاز از نظر شهری، مناسب به‌لحاظ اقتصادی و سازگار به‌لحاظ تاریخی معماری باشد.	× × ×

#### ۴. چهار چوب مفهومی استفاده مجدد سازگار از بناهای میراثی

با مرور مطالعات صورت‌گرفته می‌توان بیان کرد استفاده مجدد سازگار در سیر تحول خود، به یکی از مصادیق توسعه پایدار رسیده است که به‌دنبال مدیریت در تغییرهای ایجادشده، چه در بنا و چه در نیازهای جامعه است؛ و با ارزش‌گذاری، مراقبت، بهره‌برداری و درک بنا که در یک حلقه با هم کار می‌کنند، به حفاظت سازنده از بناهای میراثی کمک می‌کند. این مفهوم با پیدا کردن جایگاه مهمی در حفاظت از گونه‌های مختلف میراثی، مزایای پایدار اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی و زیست‌محیطی را به دنبال دارد و با یکپارچه کردن حفاظت از میراث با اصول گسترده توسعه پایدار، می‌تواند به خلق فضاهای جدیدی منجر شود که با بیشترین کیفیت معماری، کاملاً با اصول حفاظتی و پایداری منطبق باشد. سه مفهوم حفاظت، پایداری و مدیریت تغییر در تکامل مفهوم استفاده مجدد سازگار بسیار اثرگذار بوده‌اند و در حقیقت استفاده مجدد سازگار در سیر تکاملی خود، سبب پیوند این سه مفهوم با یکدیگر شده است. از طرف دیگر، با بررسی چالش‌ها و موانع موجود در راه استفاده مجدد می‌توان بیان کرد که فراهم کردن بستر این فعالیت مطمئناً به‌اندازه خود فعالیت احیا مهم و حیاتی است. همان گونه که در تعارف گوناگون نظریه‌پردازان از استفاده مجدد سازگار جدا از

پرداختن به منافع گوناگون این تغییر کاربری به سه موضوع افزایش آگاهی جامعه در این خصوص، سیاست‌گذاری و ایجاد ضوابط تسهیلگر، و نیز مشارکت و همکاری همه مسئولان، متخصصین و جامعه محلی به‌منظور بسترسازی این فرایند اشاره شده است.

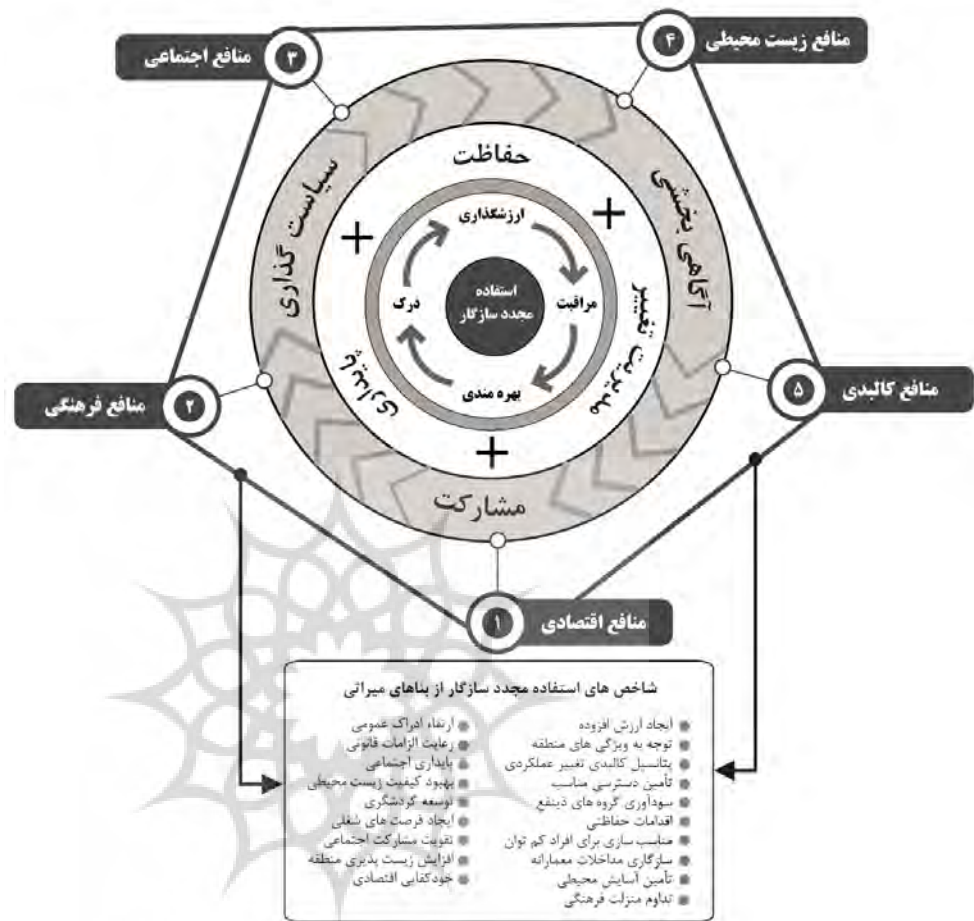
به‌طور کلی، امروزه در تفکر جهانی، به‌کاربردن رویکردی پایدار به هنگام مواجهه با بناهای میراثی، بسیار مهم است. در خصوص استفاده مجدد از بناهای میراثی داشتن نگاهی جامع که به همه ابعاد و عوامل اثرگذار بر موضوع استفاده مجدد را توجه کند، می‌تواند به پایداری در این امر کمک کند و میزان موفقیت تغییر کاربری را افزایش دهد؛ این در حالی است که عوامل مؤثر بر استفاده مجدد سازگار به‌طور فزاینده‌ای پیچیده است و فاکتورهای بسیاری وجود دارند که در این فرایند نقش دارند. به‌دلیل ابعاد گوناگون استفاده مجدد سازگار که نیازمند درک عمیق ارزش‌ها، ویژگی‌های فیزیکی بنا، پتانسیل‌های موجود و خصوصیات منطقه پیرامون است، تعیین شاخص‌های مؤثر بر موفقیت پروژه استفاده مجدد، به‌طور فزاینده‌ای پیچیده خواهد بود. همانند بسیاری از پدیده‌های چندبعدی، تعاریف گوناگونی از استفاده مجدد وجود دارد و همان گونه که پیش‌تر به آن پرداخته شد، اسناد بین‌المللی مرتبط با استفاده مجدد سازگار و نیز نظریه‌پردازان این حوزه، هر کدام از زوایای گوناگون به منافع مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی و محیطی استفاده مجدد و متغیرهای مربوط پرداخته‌اند. به‌منظور تعیین شاخص‌های مؤثر در موفقیت استفاده مجدد سازگار می‌توان بیان کرد پروژه استفاده مجدد زمانی می‌تواند به موفقیت مطلوبی برسد که به بخش زیادی از مزایای پایدار خود در بنا و جامعه دست یابد؛ در نتیجه هر یک از منافع استفاده مجدد می‌تواند به‌عنوان شاخص مؤثر استفاده مجدد سازگار لحاظ شود. از طرف دیگر، برخی از شاخص‌ها مرتبط با ملاحظات خواهد بود که می‌بایست با اولویت قرار دادن ارزش‌های موجود مدنظر قرار گیرند تا ضمن استفاده حداکثری از پتانسیل بنا و منطقه پیرامون بتوان وضعیت فضایی مناسب را برای حضور کاربران جدید فراهم آورد. در نهایت از مرور متون نظری، طبقه‌بندی و تجزیه و تحلیل آن‌ها، نوزده شاخص تأثیرگذار بر استفاده مجدد سازگار از بناهای میراثی استخراج شده است. جدول ۳ دربرگیرنده شاخص‌های مؤثر بر استفاده مجدد سازگار از بناهای میراثی است که ضمن تعریف هر یک از آن‌ها، مطالعات پشتیبان هر شاخص را نیز ارائه می‌کند و تصویر ۳ چهارچوب مفهومی استفاده مجدد سازگار از بناهای میراثی را نمایش می‌دهد.

جدول ۳: شاخص‌های استفاده مجدد سازگار از بناهای میراثی

ردیف	شاخص	تعریف	مطالعات پشتیبان
۱	ایجاد ارزش افزوده	ایجاد ارزش افزوده مالی برای بنای میراثی و نیز منطقه پیرامون آن	(Günçe and Mısırlısoy 2019; Othman and Heba 2018; Bullen and Love 2011a)
۲	توجه به ویژگی‌های منطقه	سازگاری با شخصیت و هویت منطقه پیرامونی و نیز در نظر گرفتن نیازهای اولویت‌دار و معاصر ساکنان به‌منظور پاسخ‌گویی از طریق عملکرد جدید ضمن سازگاری عملکردی و نه الزاماً مشابهت با دیگر عملکردهای منطقه	(Mısırlısoy and Günçe 2016; Tan, Shuai and Wang 2018; Shehata et al. 2015; Yildirim 2012; Bullen and Love 2011a; ICOMOS, 2011; EAHTR 2004; Council of Europe 1975)
۳	پتانسیل کالبدی تغییر عملکردی	ارزیابی ظرفیت تغییرپذیری در کالبد بنای قدیمی برای عملکرد جدید و نیز توانایی پاسخ‌گویی به الزامات کاربری جدید با توجه به تجزیه و تحلیل وضعیت و ظرفیت‌های فیزیکی (معماری و ساختاری)	(Günçe and Mısırlısoy 2019; Pinto et al. 2017; Mısırlısoy and Günçe, 2016; Kutut, Zavadskas, and Lazauskas 2014; Yildirim 2012; Bullen and Love 2011b; 2011c)
۴	تأمین دسترسی مناسب	ارزیابی دسترسی شهری و سهولت رسیدن کاربران مورد نظر به سایت، ضمن برنامه‌ریزی تسهیلات و امکانات عمومی مانند پارکینگ عمومی	(Günçe and Mısırlısoy 2019; Shehata et al. 2015; Kutut, Zavadskas, and Lazauskas 2014; Yap 2013; Langston et al. 2008)
۵	سودآوری گروه‌های ذی‌نفع	فراهم کردن سود مطلوب اقتصادی برای تمامی گروه‌های ذی‌نفع در فرایند تغییر کاربری	(Ribera et al. 2019; Shehata et al. 2015)
۶	اقدامات حفاظتی	انجام اقدامات حفاظتی پس از تحلیل بافت موجود بنای میراثی، ارزیابی مشکلات فنی و تغییرات ساختاری به‌منظور آمادگی برای پذیرش کاربری جدید با احترام و حفظ ارزش‌های میراثی بنا	(Mısırlısoy and Günçe 2016; Bullen and Love 2010; 2011b; Douglas 2006; ICOMOS 1987)

۷	مناسب‌سازی برای افراد کم توان	تأمین دسترسی مناسب به معنای ارتباط‌های طراحی‌شده به‌منظور ایجاد محیطی بدون مانع و مناسب‌سازی برای گروه معلولان و افراد کم‌توان جسمی	(Günçe and Mısırlısoy 2019; Kutut, Zavadskas, and Lazauskas 2014)
۸	سازگاری مداخلات معماری	حفظ اصالت و یکپارچگی بنای میراثی (در طرح، مصالح و ساخت): مداخله اندک و برگشت‌پذیر؛ هماهنگی مداخلات کالبدی همچون الحاق، حذف، توسعه و گسترش بنا؛ افزودن لایه معاصر که ارزشی برای آینده به همراه دارد با به‌کارگیری روش‌های خلاقانه و نوآورانه ضمن احترام به خصوصیت و مفهوم بنا و جلوگیری از تخریب آن؛ استفاده از تکنیک‌های اجرایی پیشرفته؛ مداخلات آشکار و هماهنگ با توجه به سبک، حجم، رنگ و مصالح و ویژگی‌های فیزیکی و بصری منطقه	(Günçe and Mısırlısoy 2019; Ribera et al. 2019; Tan, Shuai, and Wang 2018; Othman and Heba 2018; UNESCO 2008; 2017; Shehata et al. 2015; Elsorady 2014; Ferretti, Bottero, and Mondini 2014; Bullen and Love 2011a; 2011b; Langston 2011; Douglas 2006; ICOMOS, 1964; 2000; 2003; 2010; Australia ICOMOS, 1979)
۹	تأمین آسایش محیطی	فراهم آوردن ویژگی‌های محیطی شامل آسایش حسی (مانند آسایش حرارتی، بویایی و شنوایی)، نور و دید که افراد را قادر می‌سازد تا در بنای میراثی مورد استفاده مجدد فعالیت‌های اصلی‌شان را انجام دهند.	(Douglas 2006; Elzeyadi 2001)
۱۰	تداوم منزلت فرهنگی	هماهنگی عملکرد جدید با ویژگی‌های فرهنگی منطقه، حفظ ارزش‌های فرهنگی گذشته و انتقال آن‌ها به نسل‌های آینده؛ تقویت هویت فرهنگی، سنت‌ها، آداب‌ورسوم و تجربیات گذشته؛ پایداری فرهنگی با حفظ ارزش‌های تاریخی و میراثی	(Günçe and Mısırlısoy 2019; Ribera et al. 2019; Mısırlısoy and Günçe 2016; Bullen and Love 2011a; ICOMOS and TICCIH 2011; Langston et al. 2008; Australia ICOMOS, 1979)
۱۱	ارتقای ادراک عمومی	حفظ حافظه جمعی و به حداکثر رساندن درک مردم از اهمیت فرهنگی و ارزش‌های بناهای میراثی، و نیز ارتقای آگاهی از مزایای تغییر کاربری و استفاده مجدد از آن‌ها	(Elsorady 2014; Dina and Maignan 2012; Yildirim 2012; Wang and Zeng 2010)
۱۲	رعایت الزامات قانونی	برآورده کردن الزامات قانونی برای بناهای ثبت ملی و نیز مقررات ساختمانی	(Ribera et al. 2019; Yap 2013; Bullen and Love 2010)
۱۳	پایداری اجتماعی	هماهنگی عملکرد جدید با ویژگی‌های اجتماعی ضمن حفظ و ارتقای ارزش‌های اجتماعی همچون همبستگی، خاطره و هویت، حس مالکیت و غرور و بهبود اعتماد به نفس؛ نیز فراهم آوردن فرصت‌هایی برای ایجاد روابط پایدار اجتماعی در منطقه	(Prat Forga and Cánoves Valiente 2017; Aydin, Yaldiz, and Siramkaya 2015; Sdrali, Goussia- Rizou, and Kiourtidou 2015; Ferretti, Bottero, and Mondini 2014; Conejos, Langston, and Smith 2011)
۱۴	بهبود کیفیت زیست‌محیطی	بهبود کیفیت زیست‌محیطی با کاهش ضایعات ساختمانی و کاهش گازهای گلخانه‌ای، حفظ انرژی موجود در بنا و کاهش اتلاف انرژی، استفاده کمتر از مصالح (یا استفاده از مصالح برگشت‌پذیر)، حمل‌ونقل و آلودگی	(Othman and Heba 2018; Assefa and Ambler 2017; Pinto et al. 2017; Mohamed and Alauddin 2016; Ijla and Broström, 2015; Tan, Shen, and Langston 2014; Yung and Chan 2012; Conejos, Langston, and Smith 2011)
۱۵	توسعه گردشگری	ایجاد زمینه‌های گردشگری پایدار به‌عنوان محرک توسعه همراه با رشد سرمایه‌گذاری و افزایش درآمد حاصل از گردشگری	(Vardopoulos 2019; Korhonen, Honkasalo and Seppälä 2018; Agaliotou 2015; Ferretti, Bottero, and Mondini 2014; Yuceer and Vehbi 2014; Cano, Garzón, and Sánchez-Soto 2013)
۱۶	ایجاد فرصت‌های شغلی	فراهم کردن فرصت‌های شغلی برای نیروی کار محلی و برانگیختن رشد اقتصادی در جوامع پیرامون	(Othman and Heba 2018; Cano, Garzon, and Sanchez-Soto 2013; Haidar and Talib 2013; Chan and Lee 2008)
۱۷	تقویت مشارکت اجتماعی	ایجاد تعامل میان بنا و جامعه پیرامون، تقویت مشارکت جامعه در فرایند برنامه‌ریزی، پیاده‌سازی و بهره‌برداری به‌منظور نقش‌آفرینی بیشتر در جامعه	(Ribera et al. 2019; Othman and Heba 2018; Tan, Shuai, and Wang 2018; UNESCO 2017; Elsorady 2014; Dina and Maignan 2012)
۱۸	افزایش زیست‌پذیری منطقه	افزایش علاقه به سکونت در منطقه از طریق احیای شهری و ایجاد فرصت برای روابط اجتماعی پایدار؛ بهبود کیفیت و استانداردهای زندگی و خدمات عمومی در جوامع محلی؛ برطرف کردن جنبه‌های اجتماعی حل‌نشده ناشی از فرسودگی و محرومیت‌های فرهنگی اجتماعی	(Günçe and Mısırlısoy 2019; Vardopoulos 2019; UNESCO 2017; Shehata et al. 2015; Yung and Chan 2012; Ebbe, 2009; Langston et al. 2008)
۱۹	خودکفایی اقتصادی	درآمنزایی و ایجاد پایداری اقتصادی به‌منظور تأمین هزینه‌های جاری و هزینه‌های مالی بنا در آینده	(Günçe and Mısırlısoy 2019; Othman and Heba 2018; Mısırlısoy and Günçe 2016; Dina and Maignan 2012; Yung and Chan 2012; Langston et al., 2008)

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
سازمان علوم انسانی



تصویر ۳: چهارچوب مفهومی استفاده مجدد سازگار از بناهای میراثی

## نتیجه

در این مقاله سعی شد با مرور جامع مطالعات درباره موضوع استفاده مجدد در کتب، مقالات، گزارش‌های مشورتی و اسناد بین‌المللی، چهارچوب مفهومی استفاده مجدد سازگار از بناهای میراثی، توسعه و ارائه شود. بررسی تحلیلی سیر شکل‌گیری، اسناد و نظریه‌های استفاده مجدد بر اساس منافع پنج‌گانه اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی، کالبدی و محیطی نشان می‌دهد که مفهوم استفاده مجدد از ابتدا با نگرشی صرفاً کالبدی آغاز شده و بیشتر دغدغه‌های فیزیکی میراث مدنظر بوده است. پس از آن، سودآوری از طریق یافتن کاربری جدید، مسیر تکامل را به سوی مؤلفه‌های اقتصادی پیش برد؛ اما در دهه‌های اخیر، توجه به دغدغه‌های زیست‌محیطی، مقابله با محرومیت‌های اجتماعی، استفاده دوباره از میراث برای مقاصد فرهنگی و ایجاد محیط پویای شهری، توانست رویکرد جامع‌تری را در خصوص موضوع استفاده مجدد ایجاد کند. آنچه امروزه مورد توافق می‌باشد، داشتن نگاهی یکپارچه است که در دامنه فعالیت محدود، بنا به ویژگی‌های ارزشی هر مورد خاص، اقدام به آماده‌سازی آن برای کاربری جدید در راستای حفاظت از منابع میراثی به صورت پایدار نماید. در این راستا به‌منظور بهره‌مندی از منافع بسیار استفاده مجدد و برای استفاده حداکثری از پتانسیل بناهای میراثی می‌بایست شاخص تأثیرگذار بر فرایند استفاده مجدد را مدنظر قرار داد. با مرور بر متون نظری مرتبط، نوزده شاخص مؤثر بر موفقیت استفاده مجدد سازگار استخراج شد که عبارت‌اند از: ایجاد ارزش

افزوده، توجه به ویژگی‌های منطقه، پتانسیل کالبدی تغییر عملکردی، تأمین دسترسی مناسب، سودآوری گروه‌های ذی‌نفع، اقدامات حفاظتی، مناسب‌سازی برای افراد کم‌توان، سازگاری مداخلات معمارانه، تأمین آسایش محیطی، تداوم منزلت فرهنگی، ارتقای ادراک عمومی، رعایت الزامات قانونی، پایداری اجتماعی، بهبود کیفیت زیست‌محیطی، توسعه گردشگری، ایجاد فرصت‌های شغلی، تقویت مشارکت اجتماعی، افزایش زیست‌پذیری منطقه، خودکفایی اقتصادی. شاخص‌های پیشنهادی این پژوهش بدون در نظر گرفتن اهمیت نسبی میان آن‌ها تعریف شده و وزن یکسانی در این مرحله برای آن‌ها در نظر گرفته شده است؛ ضمن آنکه این شاخص‌ها می‌توانند در زمینه‌های مختلف استفاده مجدد سازگار از بناهای میراثی، توسط تصمیم‌گیران و سیاست‌گذاران، نهادهای دولتی، معماران، مالکان، برنامه‌ریزان شهری، کارشناسان مرمت و سایر افرادی که در فرایند استفاده مجدد از بناهای میراثی نقش دارند، به‌عنوان یک الگوی پایه در توسعه راهبردها و تصمیم‌گیری مورد استفاده قرار گیرند.

### پی‌نوشت‌ها

1. The White Paper – Heritage Protection for the 21st Century
۲. این اندیشه به‌واسطه اسنادی همچون سند مراقبت از زمین (Caring for the earth) در سال ۱۹۹۱ بود که توسط اتحادیه حفاظت جهانی ((World Conservation Union (IUCN)، برنامه محیط‌زیست سازمان ملل متحد ((United Nations Environment Programme (UNEP) و صندوق جامع جهانی (World Wide Fund for Nature (WWF)) منتشر شد و استدلال کرد پایداری، محیط‌زیست و طبیعت را با جامعه و اقتصاد پیوند می‌دهد، رویکردی از بالا به پایین نیست بلکه از پایین به بالاست؛ همچنین اهمیت مشارکت مردم را نیز مطرح کرد.
۳. English Heritage - EH: میراث انگلستان به‌واسطه قانون میراث ملی سال ۱۹۸۳ تأسیس و مسئولیت‌هایش را از آوریل ۱۹۸۴ آغاز کرد. این سازمان از آوریل ۱۹۸۴ تا آوریل ۲۰۱۵ با همین نام باقی ماند اما در سال ۲۰۱۵ به‌دنبال تغییر در ساختار آن، که حمایت از مجموعه میراث ملی را به بخش داوطلبانه در بنیاد میراث انگلستان منتقل می‌کند، بدنه باقی‌مانده به‌عنوان انگلستان تاریخی (Historic England) معرفی می‌شود.
4. Virtuous circle
5. Resolutions of the Symposium on the Introduction of Contemporary Architecture into Ancient Groups of Buildings
6. The Declaration of Amsterdam- European Charter of Architectural Heritage
7. The Australia ICOMOS Charter for the Conservation of Places of Cultural Significance (The Burra Charter)
8. The Appleton Charter for the Protection and Enhancement of the Built Environment
9. Washington Charter: Conservation of Historic Town and Urban Areas
10. Charter for the Reuse of Ancient Ecclesiastical Buildings
11. The Charter for the Conservation of Places of Cultural Heritage Value
12. Principles for Conservation and Restoration of Built Heritage (The Krakow Charter)
13. The Nizhny Tagil charter for the industrial heritage
14. Declaration of Norwich, International Symposium on Heritage for the Future- Realising the Economic and Social Potential of a Key Asset
15. Council of Europe Framework Convention on the Value of Cultural Heritage for Society (the Faro Convention)
16. Declaration of Innsbruck, Symposium on Heritage and Modernity

17. The UNESCO Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention
18. ICOMOS New Zealand Charter for the Conservation of Places of Cultural Heritage Value
19. The Paris Declaration On heritage as a driver of development
20. TICCIH Principles for the Conservation of Industrial Heritage Sites, Structures, Areas and Landscapes- The Dublin Principles
21. Viollet-Le-Duc (1814-1879)
22. John Ruskin (1819-1900)
23. William Morris (1834-1896)
24. Alois Riegl (1858-1905)
25. Cantacuzino
26. Machado

۲۷. او معتقد است این اصطلاح مانند صفحه کاغذی است که متن آن پاک شده و می توان برای ثبت نوشتاری دیگر از آن استفاده کرد. در اواخر دوره کلاسیک و قرون وسطا، کاغذ به حدی نایاب و گران بود که چندین بار برای ثبت نوشته ها از یک برگه استفاده و نوشته های قبلی را تا جای ممکن پاک می کردند. اما نوشته های قبلی به طور کامل پاک نمی شد و نحوه نگارش نویسنده جدید را تحت تأثیر قرار می داد.

28. Robert
29. Douglas
30. Jokilehto
31. Bullen
32. Orbasli
33. Langston, Wong, Hui, and Shen
34. Wilkinson and Reed
35. Bullen and Love
36. Wang and Zeng
37. Wilson
38. Conejos, Langston, and Smith
39. Yap
40. Tan, Shen, and Langston
41. Günçe and Mısırlısoy
42. Elsorady
43. Shehata, Moustafa, Sherif, and Botros
44. Yaldız and Asatekin
45. Benito, Calderón, and Ruiz-Valdepeñas
46. Mısırlısoy and Günçe
47. Yazdani Mehr, Holden, and Skates
48. Othman and
49. Tan, Shuai, and Wang
50. Ribera, Nesticò, Cucco, and Maselli

## منابع

- پوراحمد، احمد، کیومرث حبیبی، و مهناز کشاورز. ۱۳۸۹. سیر تحول مفهوم‌شناسی بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی. ۱ (۱): ۷۳-۹۲.
- لطفی، سهند. ۱۳۸۹. مقدمه‌ای بر ضرورت بازآفرینی فرهنگ مینا و حفاظت محور. هفت شهر ۳ (۳۱ و ۳۲): ۴۳-۵۴.
- Agaliotou, C. 2015. Reutilization of Industrial Buildings and Sites in Greece Can Act as a Lever for the-:Development of Special Interest/Alternative Tourism. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 175: 291-298.
- Assefa, G., and Ambler, C. 2017. To Demolish or not to Demolish: Life Cycle Consideration of Repurposing Buildings. *Sustainable Cities and Society*, 28: 146-153.
- Australia ICOMOS. 1979. The Australia ICOMOS Charter for the Conservation of Places of Cultural Significance (The Burra Charter). Burra, Icomos.
- Avrami, E., Macdonald, S., Mason, R., and Myers, D. (Eds.). 2019. Values in Heritage Management: Emerging Approaches and Research Directions. Getty Publications.
- Aydin, D., Yaldız, E., and Sıramkaya, S. B. 2015. Evaluation of Domestic Architecture via the Context of Sustainability: Cases from Konya City Center. *ArchNet-IJAR*, 9(1).
- Ball, R. 1999. Developers, Regeneration and Sustainability Issues in the Reuse of Vacant Buildings. *Building Research and Information* 27(3): 140-148.
- Bullen, P. A., and Love, P. E. D. 2009. Residential Regeneration and Adaptive Reuse: Learning from the Experiences of Los Angeles. *Structural Survey* 27(5): 351-360.
- Benito del Pozo, P., Calderón Calderón, B., and Ruiz-Valdepeñas, H. P. 2016. La Gestión Territorial del Patrimonio Industrial en Castilla y León (España): fábricas y paisajes. *Investigaciones geográficas*, 90: 136-154.
- Bullen, P.A. 2007. Adaptive Reuse and Sustainability of Commercial Buildings. *Facilities*, Vol. 25 Nos 1/2, pp. 20-31.
- Bullen, P. A., and Love, P. E. D. 2009. Residential Regeneration and Adaptive Reuse: Learning from the Experiences of Los Angeles. *Structural Survey* 27(5): 351-360.
- Bullen, P.A. and Love, P.E.D. 2010, The Rhetoric of Adaptive Reuse or Reality of Demolition: Views from the Field, *Cities*, Vol. 27 No. 4, pp. 215-24.
- Bullen, P. A., and Love, P. E. D. 2011a. Adaptive Reuse of Heritage Buildings. *Structural Survey*, 29(5), 411-421.
- Bullen, P.A. and Love, P.E.D. 2011b. A New Future for the Past: a Model for Adaptive Reuse Decision-Making. *Built Environment Project and Asset Management*, Vol. 1 No. 1, pp. 32-44.
- Bullen, P.A. and Love, P.E.D. 2011c. Factors Influencing the Adaptive Reuse of Buildings, *Journal of Engineering, Design and Technology*, Vol. 9 No. 1, pp. 32-46.
- Cano, M., Garzon, E., and Sanchez-Soto, P. J. 2013. Historic Preservation, GIS, and Rural Development: The case of Almería province, Spain. *Applied Geography*, 42: 34-47.
- Cantacuzino, S. 1975. New uses for Old Buildings (Vol. 3). London: Architectural Press.
- -----, 1990. A Policy for Architectural Conservation. in Lmamuddin, A.H. and Longeteig, K.R. (Eds),



Architectural and Urban Conservation in the Islamic World, Chapter 1, The Aga Khan Trust for Culture, Geneva, pp. 12-24.

- Cercleux, A. L., Merciu, F. C., and Merciu, G. 2012. Models of Technical and Industrial Heritage Re-Use in Romania. *Procedia Environmental Sciences*. 14: 216–225. Among the 2011 International Conference of Environment-Landscape-European Identity
- Chan, E.H. and Lee, G.K. 2008. Contribution of Urban Design to Economic Sustainability of Urban Renewal Projects in Hong Kong. *Sustainable Development*, Vol. 16 No. 6, pp. 353-364.
- Conejos, S., Langston, C., and Smith, J. 2011. Improving the Implementation of Adaptive Reuse Strategies for Historic Buildings. In *Le vie dei mercanti S.A.V.E.HERITAGE*. Safeguard of architectural, visual, environmental heritage.
- Council of Europe. 1975. The Declaration of Amsterdam- European Charter of Architectural Heritage; Amesterdam, Council of Europe.
- ----- . 2005. Council of Europe Framework Convention on the Value of Cultural Heritage for Society; Faro, Council of Europe.
- ----- . 2007. Declaration of Innsbruck, Symposium on Heritage and Modernity; Innsbruck- Austria; Council of Europe.
- Department for Culture, Media and Sport (London) .2007. The White Paper– Heritage Protection for the 21st Century; London: Department for Culture, Media and Sport.
- Dina, A. and Maignan, C. 2012. Revitalization Through Arts and Culture: New Developments for European Industrial Complexes. Central Europe Programme, Project Second Chance, Nurnberg.
- Douglas, J. 2006. Building Adaptation, Butterworth Heinemann. Oxford and Burlington, MA.
- EAHTR (European Association of Historic Towns and Regions) .2004. Declaration of Norwich, International Symposium on Heritage for the Future- Realising the Economic and Social Potential of a Key Asset; Norwich -United Kingdom; EAHTR.
- Ebbe, K. 2009. Infrastructure and Heritage Conservation: Opportunities for Urban Revitalization and Economic Development. in C.H. Group (Ed.), *The World Bank-Urban Development Unit World Bank*, Washington, DC
- Elzeyadi, I.M. 2001. Ten palaces Tell their Stories: Environmental Quality Assessment of Offices Inside Adaptively Re-used Historical Palaces in Cairo, Egypt. unpublished doctoral dissertation, The University of Wisconsin-Milwaukee, Milwaukee, WI.
- Elsorady, D. A. 2014. Assessment of the Compatibility of New Uses for Heritage Buildings: The Example of Alexandria National Museum, Alexandria, Egypt. *Journal of Cultural Heritage* 15(5): 511-521.
- English Heritage. 2002. Heritage Dividend 2002: Measuring the Result of Heritage Regeneration 1999-2002; London: English Heritage.
- ----- . 2008. Conservation Principles: policies And Guidance for the Sustainable Management of Historic Environment; London: English Heritage.
- ----- . 2011. English Heritage Corporate Plan 2011/2015; London: English Heritage. Accessed January 4, 2020. <http://www.historicengland.org.uk/images-books/publications/Corporate-Plan-2011-2015/eh->

Corporate-Plan-2011-2015.pdf.

- Feilden, B.M.; and Jokilehto, J. 1998. Management Guidelines for World Heritage Sites; ICCROM: Rome, Italy.
- Ferretti, V., Bottero, M., and Mondini, G. 2014. Decision Making and Cultural Heritage: An Application of the Multi-Attribute Value Theory for the Reuse of Historical Buildings. *Journal of cultural heritage* 15(6): 644-655.
- Günçe, K.; and Mısırlısoy, D. 2014 Adaptive Reuse of Military Establishments as Museum: Conservation vs. Museography; WIT Transactions on Ecology and the Environment; WIT Press: London, UK; Volume 143, ISSN 1743-3509.
- Günçe, K., and Mısırlısoy, D. 2019. Assessment of Adaptive Reuse Practices through User Experiences: Traditional Houses in the Walled City of Nicosia. *Sustainability* 11(2): 540.
- Haidar, L. A., and Talib, A. 2013. Adaptive Reuse in the Traditional Neighbourhood of the Old City Sana'a-Yemen. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 105: 811-822.
- Hudson, J., and James, P. 2007. The Changing Framework for Conservation of the Historic Environment. *Structural Survey*, 25(3/4), 253-264.
- ICOMOS. 1964. International Charter for the Conservation and Restoration of Monuments and Sites (The Venice Charter). Venice, Icomos.
- ICOMOS. 1972. Resolutions of the Symposium on the Introduction of Contemporary Architecture into Ancient Groups of Buildings. Budapest, Icomos.
- ICOMOS. 1983 The Appleton Charter for the Protection and Enhancement of the Built Environment. Ottawa, Icomos.
- ICOMOS. 1987. Washington Charter: Conservation of Historic Town. Washington, Icomos.
- ICOMOS. 2000. Principles for Conservation and Restoration of Built Heritage (The Krakow Charter). Kraków- Poland, Icomos.
- ICOMOS. 2003. Principles for the Analysis, Conservation and Structural Restoration of Architectural Heritage; Zimbabwe, Icomos.
- ICOMOS. 2010. New Zealand Charter for the Conservation of Places of Cultural Heritage Value. New Zealand, Icomos.
- ICOMOS. 2011. The Paris Declaration On heritage as a driver of development. Paris, Icomos.
- ICOMOS New Zealand. 1992. the Charter for the Conservation of Places of Cultural Heritage Value. New Zealand, Icomos.
- ICOMOS and TICCIH. 2011. Joint ICOMOS – TICCIH Principles for the Conservation of Industrial Heritage Sites, Structures , Areas and Landscapes- The Dublin Principles. Dublin- Ireland; Icomos.
- Ijla, A., and Broström, T. 2015. The Sustainable Viability of Adaptive Reuse of Historic Buildings: The Experiences of two World Heritage Old Cities. Bethlehem in Palestine and Visby in Sweden. *International Invention Journal of Arts and Social Sciences* 2(4): 52-66.
- Jokilehto, J. 1988. Conservation Principles and their Theoretical Background. *Durability of Building Materials*, Vol. 5 Nos 3/4, pp. 267-277.

- -----, 2006. Considerations on Authenticity and Integrity in World Heritage Context, City and Time No.2.
- Korhonen, J., Honkasalo, A., and Seppälä, J. 2018. Circular Economy: the Concept and its Limitations. *Ecological economics*, 143, 37-46.
- Kurul, E. 2003. Re-using Listed Buildings through Conversion: a Process Mapping Approach (Doctoral dissertation, University of London).
- Kutut, V., Zavadskas, E. K., and Lazauskas, M. 2014. Assessment of Priority Alternatives for Preservation of Historic Buildings Using Model Based on ARAS and AHP Methods. *Archives of Civil and Mechanical Engineering*, 14(2), 287-294.
- Langston, C. 2011. On Archetypes and Building Adaptive Reuse. The 17th Annual Pacific Rim Real Estate Society (PRRES) Conference, Gold Coast.
- Langston, C., Wong, F.K.W., Hui, E.C.M., and Shen, L. 2008. Strategic Assessment of Building Adaptive Reuse Opportunities in Hong Kong. *Build. Environ.*, 43, 1709–1718.
- Latham, D. 2000. *Creative Reuse of Buildings 1–2*, Donhead Publishing Ltd, Shaftesbury, UK.
- Machado, R. (1976). Toward a Theory of Remodeling- Old Buildings as Palimpsest. *Progressive Architecture*, 57(11), 46-49.
- Mısırlısoy, D., and Günçe, K. 2016. Adaptive Reuse Strategies for Heritage Buildings: A holistic Approach. *Sustainable Cities and Society*, 26, 91-98.
- Mohamed, N., and Alauddin, K. 2016. The Criteria for Decision Making in Adaptive Reuse towards Sustainable Development. In *MATEC Web of Conferences* (Vol. 66, p. 00092). EDP Sciences.
- Orbaşlı, A. (2017). Conservation Theory in the Twenty-first Century: Slow Evolution or a Paradigm Shift?. *Journal of Architectural Conservation*, 23(3), 157-170.
- Othman, A. A. E., and Heba, E. 2018. Adaptive Reuse: an Innovative Approach for Generating Sustainable Values for Historic Buildings in Developing Countries. *Organization, Technology and Management in Construction: an International Journal*, 10(1), 1704-1718.
- Pinto, M. R., De Medici, S., Senia, C., Fabbriatti, K., and De Toro, P. 2017. Building Reuse: Multi-Criteria assessment for Compatible Design. *Int. J. Des. Sci. Technol*, 22, 165-193.
- Plevoets, B. and Van Cleempoel, K. 2011. “Adaptive Reuse as a Strategy towards Conservation of Cultural Heritage: a Literature Review”, in Brebbia, C. and Binda, L. (Eds), *Structural Studies, Repairs and Maintenance of Heritage Architecture XII*, WIT Press, Chianciano Terme, pp. 155-164.
- Plevoets, B. and Van Cleempoel, K. 2012. Adaptive Reuse as a Strategy towards Conservation of Cultural Heritage: a Survey of 19th and 20th Century Theories. in Cairns, G. (Ed.), *Reinventing Architecture and Interiors: the Past, the Present and the Future*, London, pp. 1-6.
- Prat Forga, J. M., and Cànoves Valiente, G. 2017. Cultural Change and Industrial Heritage Tourism: Material Heritage of the Industries of Food and Beverage in Catalonia (Spain). *Journal of Tourism and Cultural Change* 15(3): 265-286.
- Ribera, F., Nesticò, A., Cucco, P., and Maselli, G. 2019. A multicriteria Approach to Identify the Highest and Best Use for Historical Buildings. *Journal of Cultural Heritage*.

- Robert, P. 1989. Reconversions= Adaptations, New Uses for Old Buildings. Editions du Moniteur.
- Sdrali, D., Goussia-Rizou, M., and Kiourtidou, P. 2015. Residents' Perception of Tourism Development as a Vital Step for Participatory Tourism Plan: a Research in a Greek Protected Area. *Environment, Development and Sustainability* 17(4): 923-939.
- Shehata, W. T. A., Moustafa, Y., Sherif, L., and Botros, A. 2015. Towards the Comprehensive and Systematic Assessment of the Adaptive Reuse of Islamic Architectural Heritage in Cairo: a Conceptual Framework. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development* 5(1): 14-29.
- Tan, Y.T., Shen, L.Y., and Langston, C. 2014. A fuzzy Approach for Adaptive Reuse Selection of Industrial Buildings in Hong Kong. *Int. J. Strateg. Prop. Manag.*, 18: 66-76
- Tan, Y., Shuai, C., and Wang, T. 2018. Critical Success Factors (CSFs) for the Adaptive Reuse of Industrial Buildings in Hong Kong. *International Journal of Environmental Research and Public Health* 15(7), 1546.
- UNESCO. 2008. The Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention. UNESCO, Paris.
- UNESCO. 2017. The Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention. UNESCO, Paris.
- Vardopoulos, I. 2019. Critical Sustainable Development Factors in the Adaptive Reuse of Urban Industrial Buildings. A fuzzy DEMATEL Approach. *Sustainable Cities and Society*, 101684.
- . Viollet-le-Duc, E. (1990 [1854]) *The Foundations of Architecture*. Selections from the Dictionnaire raisonné (New York: George Braziller).
- Wang, H. J., and Zeng, Z. T. 2010. A Multi-Objective Decision-Making Process for Reuse Selection of Historic Buildings. *Expert Systems with Applications* 37(2): 1241-1249.
- Wilkinson, S., and Reed, R. 2008. The Business Case for Incorporating Sustainability in Office Buildings: The Adaptive Reuse of Existing Buildings. In: *Proceedings of 14th Annual Pacific Rim Real Estate Society Conference*, Pacific Rim Real Estate Society, Kuala Lumpur.
- Wilson, C. 2010. Adaptive Reuse of Industrial Buildings in Toronto, Ontario Evaluating Criteria for Determining Building Selection. Master's Thesis, Queen's University Kingston, Kingston, ON, Canada.
- Yap, K.K. 2013. Industrial Building-Exploring Its Potential in Adaptive Reuse in Hong Kong. In *Proceedings of the 2013 International Conference on Construction and Real Estate Management*, Karlsruhe, Germany, 10-11 October; pp. 45-58.
- Yıldız, E., and Asatekin, N. G. 2016. Evaluations Of Cultural Perception Performance By Users On The Basis Of Re-Use Of Monumental Building: The Case Of Sivas' Buruciye Madrasah//Anıtsal Yapıların Yeniden Kullanımında Kullanıcılar Üzerinden Kültürel Algı Performansı Değerlendirmeleri; Sivas Buruciye Medresesi Örneği. *Megaron* 11(3): 333.
- Yazdani Mehr, S., Holden, G., and Skates, H. 2017. Adding more by Using less: Adaptive Reuse of Woolstores. In *Proceedings of the SBE16 Sydney: International High-Performance Built Environments Conference* (p. 180).
- Yildirim, M. 2012. Assessment of the Decision-Making Process for Re-use of a Historical Asset: The

- Example of Diyarbakir Hasan Pasha Khan, Turkey. *Journal of cultural heritage* 13(4): 379-388.
- Yuceer, H., and Vehbi, B. O. 2014. Adaptive Reuse of Carob Warehouses in Northern Cyprus. *Open House International*, 39(4): 65.
- Yung, E. H., and Chan, E. H. 2012. Implementation Challenges to the Adaptive Reuse of Heritage Buildings: Towards the Goals of Sustainable, Low Carbon Cities. *Habitat International* 36(3): 352-361.



## ■ Developing a Conceptual Framework for Adaptive Reuse in Conservation of Heritage Buildings

---

### **Pirooz Hanachi**

Professor, School of Architecture, College of Fine Arts, University of Tehran

### **Yalda Shah-Teimouri**

Ph.D. candidate, Restoration and Revitalization of Historic Buildings and Fabrics, School of Architecture, College of Fine Arts, University of Tehran

Some heritage buildings lose their original function over time for a variety of reasons and thus require a change of use in order to survive. Nowadays, because of its benefits to buildings and society, adaptive reuse of heritage buildings is considered a sustainable strategy for preserving their values. This strategy can also make heritage buildings accessible and usable and improve their surrounding areas both directly, through the impact of the project on the environmental quality, and indirectly, through acting as a catalyst for urban development. However, the flexibility of adaptive reuse approaches necessitates the identification of criteria that, while preserving the values and cultural status of heritage buildings, can meet contemporary demands through introducing new uses.

This study aims to develop a conceptual framework for adaptive reuse of heritage buildings in order to identify and define adaptive reuse criteria. Therefore, first, the evolution of adaptive reuse theories and policies is examined. Then, the existing international documents in this field (starting from the 1970s) are reviewed and classified. Finally, expert views on adaptive reuse are analyzed. In total, nineteen criteria for reaching the maximum potential of heritage sites are identified using the interpretive-qualitative approach, logical argumentation strategy, and content analysis technique. An integrated assessment of all these criteria could help promote the sustainability of built environments and bring extensive economic, social, cultural, physical, and environmental benefits, meeting both preservation and sustainability goals.

**Keywords:** adaptive reuse, evolution, international documents, theorists, criteria