

重庆市城市更新技术导则

CHONG QING URBAN RENEWAL TECHNICAL GUIDANCE



技术版 | TECHNICAL
VERSION

重庆市住房和城乡建设委员会

Chongqing Municipal Commission of Housing and
Urban - Rural Development

前 言

党的十九届五中全会通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五远景目标的建议》明确提出实施城市更新行动，这是以习近平总书记为核心的党中央站在全面建设社会主义现代化国家、实现中华民族伟大复兴中国梦的战略高度，准确研判我国城市发展新形势、对进一步提升城市发展质量作出的重大决策部署，为“十四五”乃至今后一个时期做好城市工作指明了方向，明确了目标任务。

重庆市将实施城市更新行动纳入《重庆市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，作为建设高质量发展高质量发展高品质生活新范例的重要举措有序推进，加快建设“近悦远来”美好城市。2021年6月，重庆市出台《重庆市城市更新管理办法》，建立“1+2+N”城市更新政策技术体系，其中，本《导则》作为技术体系的顶层设计，旨在进一步细化更新工作的目标导向、技术思路、编制流程和主要路径等，指导各区县（自治县）政府、建设主体、社会企业和技术人员等城市更新参与者在实践中科学谋划和高效推进。本导则以坚持“以人为本、文脉传承、内涵集约、资源统筹、绿色发展”为编制原则，“定内涵、搭流程、守底线、引方向”的方式，重点解决城市更新工作过程中存在的城市更新概念不清晰、工作流程不明确、工作成果不规范等问题。本导则的主要内容包括：总则、术语、基本规定、片区策划方案和项目实施方案。

本导则由重庆市住房和城乡建设委员会负责管理，由重庆市城市管线综合管理事务中心负责指导实施与监督管理，重庆市设计院有限公司负责技术解释。在本导则执行过程中，请各单位注意收集资料，总结经验，并将有关意见和建议反馈给重庆市设计院有限公司（重庆市渝中区人和街31号，邮编：400015，电话：023-63853163，传真：023-63853163）。

本导则主编单位、参编单位、主要起草人和审查专家：

主 编 单 位：重庆市城市管线综合管理事务中心
重庆市设计院有限公司
中国城市规划设计研究院西部分院

参 编 单 位：中煤科工重庆设计研究院(集团)有限公司
广州市城市规划勘测设计研究院
重庆市市政设计研究院有限公司
重庆市住房和城乡建设技术发展中心

主要起草人：杨治洪 吴 耿 胡文琦 汤 旭 莫天柱 褚冬竹
方小桃 温 愿 任晓蓉 张圣海 秦 朗 欧阳骏晨
王 振 刘 犇 肖礼军 熊 俊 胡玲熙 刘 江
王文静 刘 希 田 霞 周 静 陈亚平 湛江平
许云飞 尹泓文 宋 剑 严成银 秦砚瑶 汪 勇
毛绪昱 王 怡 卢秋杉 唐 坚 廖 涛 唐 淦
王浩淼 刘静波 杨舒舒 薛 皓 赵 芳 李璐璐
赵 畅 黄 然 汪先为 邬皓天 吕芸昊 夏 彬
胡显华

审 查 专 家：何智亚 张 松 田银生 杨一帆 兰 京 谢自强
钟树生

目 次

第一章 总则	1
1.1 编制目的	1
1.2 适用范围	1
1.3 使用对象	1
1.4 更新原则	1
第二章 术语	3
2.1 城市更新	3
2.2 更新片区	3
2.3 更新项目	3
2.4 更新对象	3
2.5 更新资源	3
2.6 片区策划方案	4
2.7 项目实施方案	4
第三章 基本规定	5
3.1 更新要求	5
3.2 更新方式	5
3.3 底线要求	6
3.4 方案编制要求	6
3.5 更新片区划分要求	7
3.6 更新项目划定要求	7
3.7 基础数据应用	7
3.8 弹性管理	7
3.9 更新清单	8
3.10 技术思路	8
第四章 片区策划方案	11
4.1 一般规定	11
4.1.1 编制和审批主体	11

4.1.2	编制要求	11
4.1.3	编制成果	11
4.1.4	方案有效期	11
4.2	方案编制	12
4.2.1	更新片区划分	13
4.2.2	现状分析	13
4.2.3	更新资源识别	14
4.2.4	片区更新指引	14
4.3	技术指引	16
4.3.1	完善安全功能	16
4.3.2	完善生活功能	17
4.3.3	完善生态功能	19
4.3.4	完善人文功能	20
4.3.5	完善产业功能	21
4.3.6	完善交通功能	22
第五章	项目实施方案	24
5.1	一般规定	24
5.1.1	编制和审批主体	24
5.1.2	编制要求	24
5.1.3	项目实施时序	24
5.1.4	编制成果	24
5.1.5	时限要求	25
5.2	方案编制	26
5.2.1	现状分析	27
5.2.2	更新资源识别	28
5.2.3	项目更新指引	28
5.3	分类技术指引	30
5.3.1	老旧小区(街区)	30
5.3.2	老旧厂区	34
5.3.3	老旧商业区	38
5.3.4	历史文化区	41
5.3.5	公共空间	45

5.4	专项技术指引	49
5.4.1	道路交通	49
5.4.2	防洪排涝	50
5.4.3	海绵城市	52
5.4.4	绿色建筑	52
5.4.5	装配式建筑	53
5.4.6	管线综合	53
5.4.7	消防安全	54
5.4.8	智慧应用	54
附件 1	片区策划方案模板	56
	片区策划方案文本	56
	片区策划方案图纸	71
附件 2	项目实施方案模板	73
	项目实施方案文本	73
	项目实施方案图纸	87
	本导则用词说明	89

第一章 总 则

1.1 编制目的

为贯彻落实《重庆市城市更新管理办法》，指导我市城市更新片区策划及项目实施方案编制，推动城市更新工作高质量开展，特编制本导则。

1.2 适用范围

本导则适用于重庆市主城都市区范围内的城市更新活动，其他区县（自治县）可参照执行。

1.3 使用对象

本导则适用于政府部门管理人员及参与城市更新的策划咨询、勘察设计、建设施工、运营管理及金融机构等相关从业人员。

1.4 更新原则

坚持以人为本。以保障民生为前提，聚焦人民群众需求，完善公共服务体系，补齐基础设施短板，提升人居环境品质，驱动创新产业发展，促进职住平衡。

坚持文脉传承。注重城市历史文化保护与传承，保护历史文化遗产、历史文化片区、古树名木、大树资源等，加强历史文化活化利用，彰显城市文化内涵。

坚持内涵集约。坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，采取保护修缮、改造提升和拆旧建新等多种更新方式，合理确定“留改拆”比例，严格控制大规模拆除、大规模增建、大规模搬迁。

坚持资源统筹。科学划定城市更新片区范围，加强公共要素统筹配置和

存量资源的统筹利用,加强公共服务功能与产业功能的协同提升,推动片区安全、生活、生态、人文、产业、交通整体更新。

坚持绿色发展。践行“碳中和”“碳达峰”理念,推进城市更新中绿色化改造,推动形成绿色低碳的生产生活方式和城市建设运营模式,实现城市绿色发展。

第二章 术 语

2.1 城市更新

城市更新是指对城市建成区城市空间形态和功能进行整治提升的活动。重点包括完善城市公共服务设施,补齐市政设施短板,促进产业转型升级,治理城市生态环境,保护历史文化资源,盘活利用存量资源,增强防灾减灾能力,完善交通功能等。

2.2 更新片区

更新片区是指城市建成区内具备城市更新价值,并在综合考虑安全、生活、生态、人文、生产、交通等因素的基础上,为便于统筹各类资源配置,实现片区可持续发展而划定的相对成片区域。

2.3 更新项目

更新项目是城市更新的最小实施单位,由单一或多类更新对象组合构成,通过实施文化记忆、功能引导、建筑更新、道路交通、环境景观、基础设施六大更新要素,实现项目综合更新。

2.4 更新对象

更新对象主要包括五类:老旧小区(街区)、老旧厂区、老旧商业区、历史文化区、公共空间。

2.5 更新资源

更新资源是指空置低效或现状功能与城市发展不协调的可利用建成区

土地,实施更新后可消除安全隐患、功能缺失、风貌不佳等问题的建(构)筑物,可补充完善、提高标准的市政设施和公共服务设施,可提升功能和品质的公共空间和自然生态环境以及其它具有更新必要性的城市资源。

2.6 片区策划方案

片区策划方案是指以城市更新专项规划和相关政策为指引,综合考虑未来发展定位、存量资源统筹、公共要素配置、空间布局完善等因素,确定更新总量控制、规划调整建议和原则、更新项目划定等相关内容的综合性方案,其成果用于政府决策参考和指导项目实施方案编制。

2.7 项目实施方案

项目实施方案是指更新项目在立项前应编制的方案,重点确定规划调整、土地供应、环境影响评价、社会稳定风险评估、可行性研究、项目工程设计以及建设运营模式等内容,作为后续立项、环评、用地、规划等相关审批手续的重要依据。

项目初步实施方案是指针对较复杂的更新项目,可在编制项目实施方案前形成的阶段性成果,重点研判规划调整、土地供应、环境影响评价、社会稳定风险评估、可行性研究等内容。

第三章 基本规定

3.1 更新要求

1 加强城镇老旧小区(街区)改造,优先对市政设施、公共服务设施等进行改造提升,完善街区功能,建设完整社区。

2 优化城市产业结构,重点盘活老旧厂区、老旧商业区等存量资源,推动产业升级。

3 实施城市生态修复,重点对山水林田湖草沙等资源进行保护。

4 强化历史文化保护,注重特色风貌与现代风格的融合,推动优秀传统文化融入生产生活。

5 推进新型城市基础设施建设,综合统筹地上地下空间利用,推动智慧应用。

6 加强绿色低碳理念的落实,推动绿色出行、绿色学校、绿色社区、绿色商场、绿色建筑的建设,促进城市绿色发展。

7 加强海绵城市、韧性城市建设,提高城市防灾减灾能力。

8 国家和本市规定的其他要求。

3.2 更新方式

1 保护修缮

对于建设情况较好、公共服务配套设施较齐全或具有历史文化保护价值的建筑物,以延续文脉、消除安全隐患、完善使用功能为目标,在不改变建筑主体结构、建筑整体风貌和重要饰面材料的前提下,对建筑及建筑所在区域的市政基础设施、公共服务配套设施、公共空间等进行保护、修缮、整治,更新前后建筑规模不变。

2 改造提升

对于具备改造条件的建筑物,在不拆除主体建筑的前提下,对现有建筑进行局部改造,通过少量增加用地或建筑规模等方式提升完善建筑使用功

能;对于老旧的市政设施和脏乱差、品质低的城市环境及公共空间,通过整治,促进人居环境的改善提升。

3 拆旧建新

对于存在严重安全隐患、建筑年久失修、现有土地用途和建筑使用功能明显不符合经济社会发展要求的项目,通过整治、改造无法消除负面影响的,可拆除部分原有建筑,并按照规定进行重新建设。

3.3 底线要求

1 不随意迁移、拆除历史建筑和具有保护价值的老建筑,不破坏老城区传统格局和街巷肌理。

2 不随意砍伐大树老树,保护老城区自然山水环境,保留城市特有的地域环境、文化特色、建筑风格等“基因”。

3 严格控制大规模拆除、增建和搬迁,原则上城市更新片区内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的 20%,拆建比不应大于 2,居民就地、就近安置率不宜低于 50%;在合理划分片区且满足上述定量指标要求的前提下,方可对片区内具体更新项目的上述指标实施适度的弹性管控。

3.4 方案编制要求

实施城市更新原则上应编制片区策划方案和项目实施方案。

更新片区内无突出问题、市政设施及公共服务设施配套完整、且更新前后产业定位和人口规模无明显变化的,可不编制片区策划方案。

更新片区与更新项目边界重合的,可直接编制项目实施方案,涵盖片区策划方案内容。

独立实施的老旧小区改造项目、棚户区改造项目、历史风貌保护项目等,按照国家和我市现行规定实施,可参照本导则编制项目实施方案。

3.5 更新片区划分要求

划分更新片区时,原则上应覆盖单个或多个社区,面积原则上不宜小于0.5平方公里,综合考虑土地、建筑、道路、河流等边界要素,考虑更新资源相对聚集和城市有机生长发展需求,符合成片连片要求。

重要的城市景观、城市道路、城市节点等特殊区域,为了满足产业整体性、景观连贯性、功能完整性等,可以更新资源为核心合理划定片区范围。

3.6 更新项目划定要求

划定更新项目时,应结合更新片区的发展目标、产业定位,充分考虑用地权属的独立性、权属人更新意愿、项目实际需求、经济效益、实施时序、周边规划道路情况及国土空间详细规划地块完整性等因素。

更新方式仅为拆旧建新的,且新增用地、容量,改变用途的,不得单独成为一个项目。

3.7 基础数据应用

片区策划方案和项目实施方案应充分运用基础数据调查成果。片区策划方案重点对片区内人口、公共配套、市政设施、产业、文化、生态、土地利用现状及权属、建筑用地性质与权属、更新意愿等相关数据进行分析;项目实施方案重点对项目内建筑性质、现状功能、权属与更新意愿、闲置空间等相关数据进行分析。

3.8 弹性管理

原则上经批准的片区策划总建筑面积不得调整。

在片区更新总建筑面积不变的前提下,因上位规划调整、公共服务设施和市政设施等公共性项目建设、更新意愿等发生变化的,允许片区内项目之间进行容量转移。

同一个项目范围内,涉及多种用地地块,在总建筑面积不增加、各配套设施比例符合相关规定要求的前提下,允许各地块建筑面积进行统筹平衡。

3.9 更新清单

更新清单主要包括问题清单、优势清单、约束条件清单和任务清单。

问题清单:综合分析片区在安全、生活、生态、人文、生产、交通等方面存在的问题,形成片区问题清单。综合分析项目在建筑情况、产业功能、道路交通、基础设施、景观环境、文化记忆等方面存在的问题,形成项目问题清单。

优势清单:综合分析片区或项目在更新过程中存在的优势,如产业优势、区位优势、生态优势、文化优势等,形成优势清单。

约束条件清单:结合上位规划及片区和项目的基础条件,明确具有约束性和强制性的管控要求,形成约束条件清单。

任务清单:仅在片区策划中提出,结合片区问题清单、优势清单、约束条件清单分析,提出片区更新的重点方向、主要内容以及达成目标,是编制项目实施方案的重要依据。

3.10 技术思路

为便于使用对象更好理解本导则内容,建立系统性工作思维,形成以下工作流程图和技术流程图。

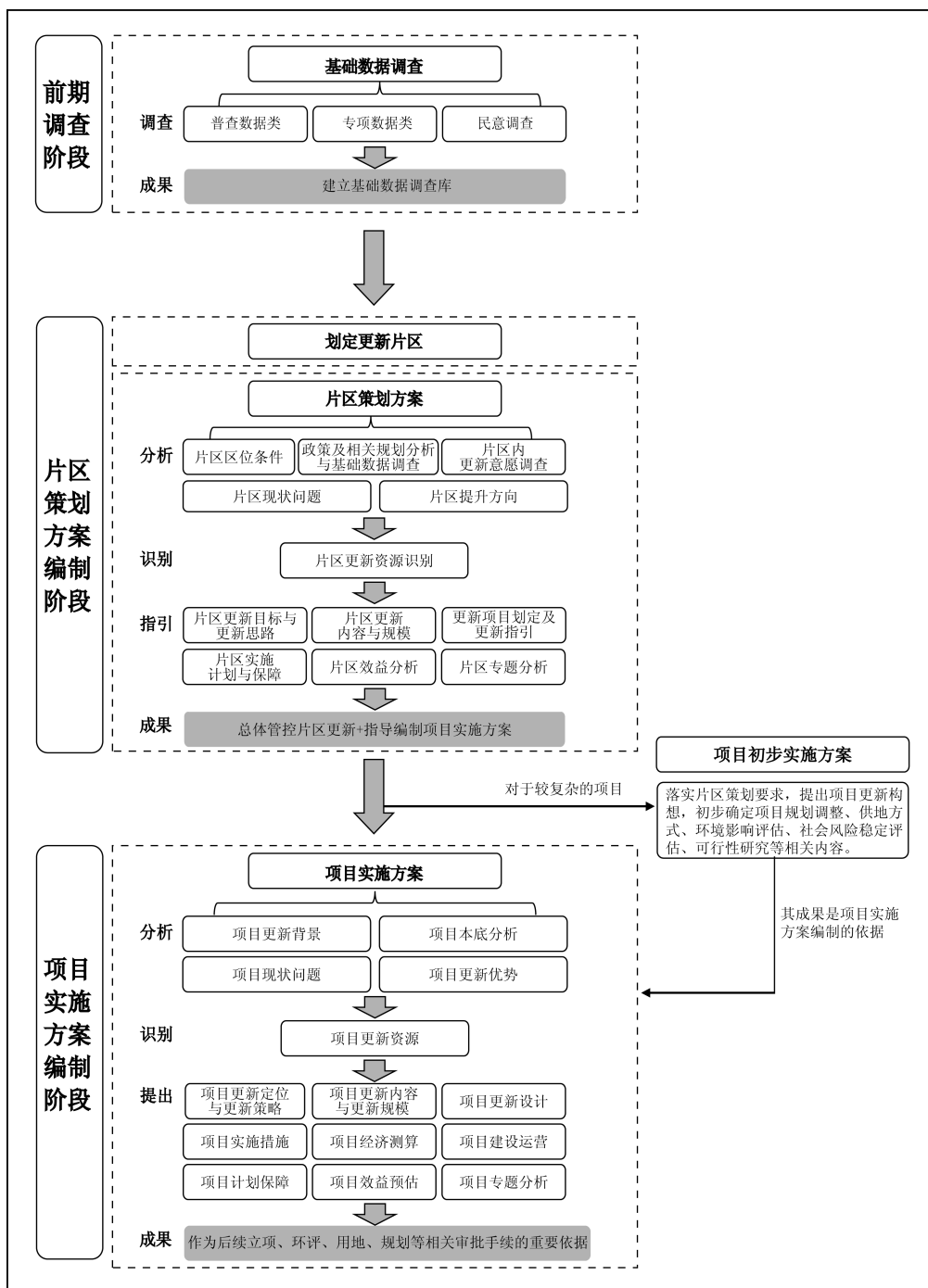


图 3.10-1 工作流程图

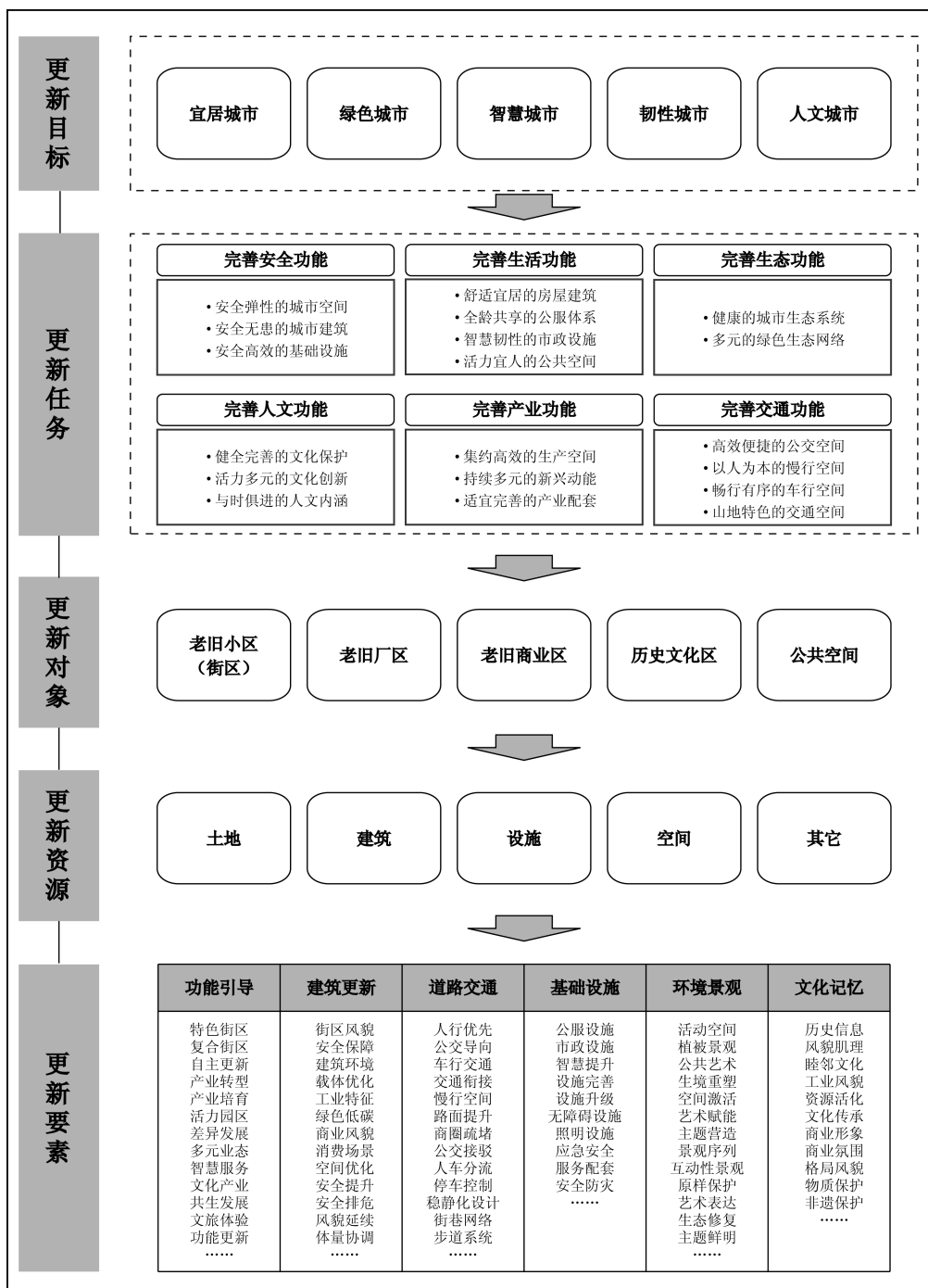


图 3.10-2 技术流程图

第四章 片区策划方案

4.1 一般规定

4.1.1 编制和审批主体

片区策划方案由各区人民政府(管委会)组织编制和审批。

4.1.2 编制要求

片区策划方案应落实国土空间规划、国民经济和社会发展规划,有效衔接街区、地块详细规划以及生态、环保、公服、交通、产业等相关专项规划要求,根据城市更新专项规划相关要求,结合城市体检,充分运用基础数据调查成果形成片区问题清单、优势清单、约束条件清单和任务清单,强化资源整合、区域统筹,以成片连片策划的思路,统筹推进生活、产业、生态、人文、安全、交通功能完善。

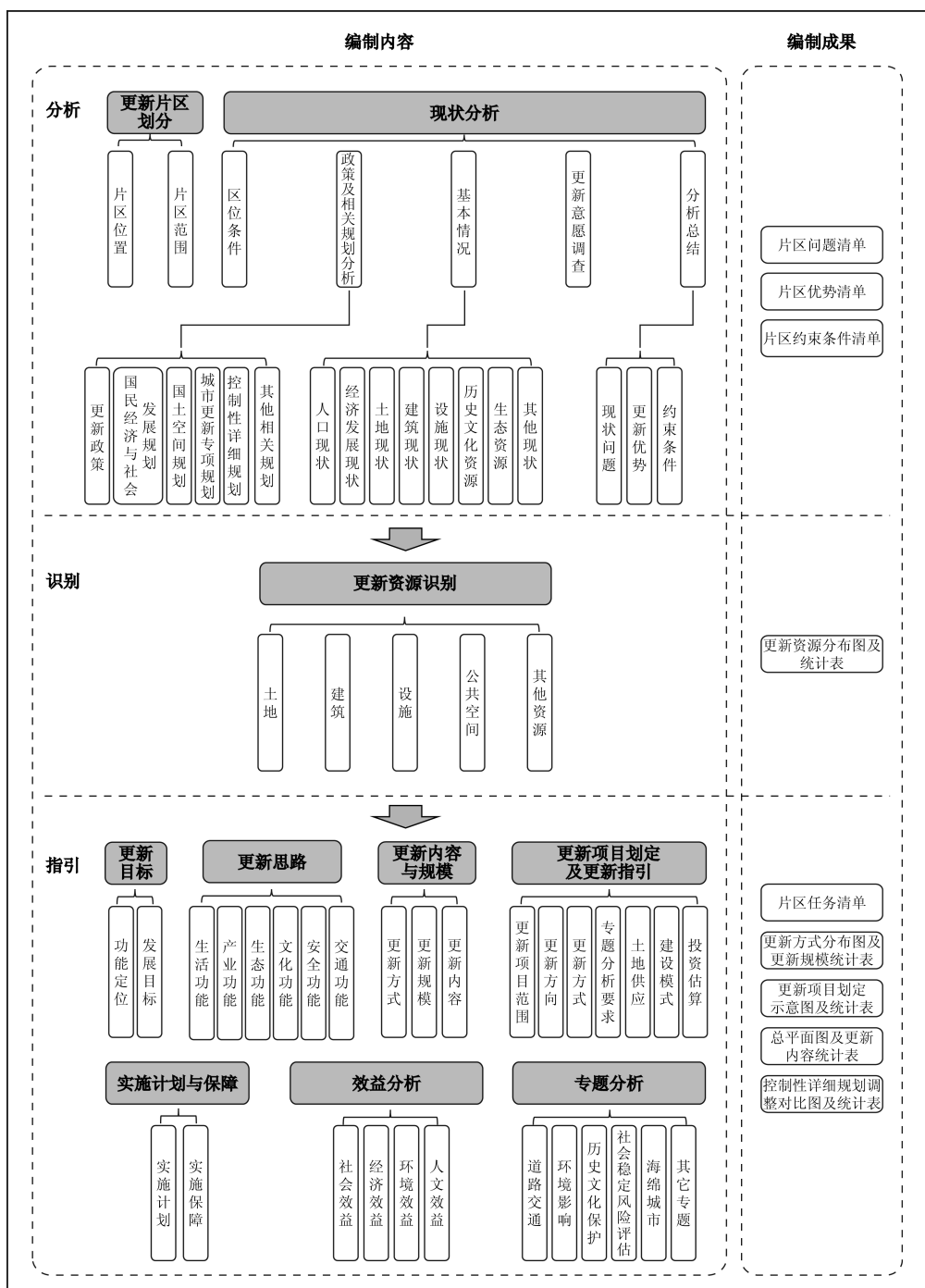
4.1.3 编制成果

片区策划方案成果由方案文本及图纸两部分组成。具体内容详见附件 1 片区策划方案模板。

4.1.4 方案有效期

片区策划方案有效期为 5 年。

4.2 方案编制



4.2-1 片区策划方案编制流程图

4.2.1 更新片区划分

结合基础数据调查,按照“3.5 更新片区划分要求”指引,合理划定更新片区。

4.2.2 现状分析

1 区位条件

说明更新片区的位置和范围,分析其在区域中功能、交通、环境等方面的地位和作用。

2 政策及相关规划分析

梳理国家和地方城市更新政策及国民经济与社会发展规划、国土空间总体规划、城市更新专项规划、国土空间详细规划等相关规划,明确对本片区的要求及衔接要点。

3 基本情况

- 1) 人口现状。明确片区范围内常住人口、户籍人口、性别比例、职住比例、年龄结构等情况。
- 2) 经济发展现状。分析片区范围内基本经济数据、产业门类、产业规模、产业布局、产业经营等情况。
- 3) 土地现状。分析片区范围内现状土地使用功能及土地权属等情况。
- 4) 建筑现状。说明片区范围内现状建筑情况,包括各类建筑的建筑面积、建筑质量、建筑功能、违法建筑面积及分布情况等。
- 5) 设施现状。明确片区范围内各类公共服务设施和市政基础设施的数量、面积、分布、质量、服务能力等情况。
- 6) 历史文化资源。说明片区范围内不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、古树名木的现状和保护利用情况。
- 7) 生态资源。分析片区范围内山、水、林、田、湖、草等生态资源的现状及保护利用情况。
- 8) 其他现状。根据片区特征,其他需要说明的现状情况。

4 更新意愿调查

结合城市体检开展更新意愿调查,评估各利益主体对片区的满意度和更新需求。

5 现状分析总结

总体说明片区内在生活、生产、生态、人文、安全、交通等方面存在的主要问题,在产业、土地、建筑、设施、文化、生态等方面具有的优势条件和资源,明确提出上位规划要求以及不可改变的自然和人为条件限制内容。编制片区问题清单、优势清单、约束条件清单。

4.2.3 更新资源识别

以基础数据调查为基础,从问题导向和目标导向两方面进行综合评估,识别土地、建筑、设施、公共空间等更新资源。

4.2.4 片区更新指引

1 更新目标

根据上位规划要求及基础数据调查,结合片区区位条件、基本情况及更新资源,确定片区功能定位与发展目标。

2 更新思路

基于片区功能定位与发展目标,以完善城市结构和功能为导向,针对生活、产业、生态、文化、安全、交通等方面提出更新思路,明确主要更新任务,编制片区任务清单。

3 更新内容与规模

结合更新目标和更新思路,明确更新方式及规模,说明主要更新内容,根据《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》相关要求,明确更新规模上限。

4 规划调整建议

根据片区更新内容和规模,研究论证国土空间详细规划调整必要性,对确需进行调整的土地提出规划调整建议。

5 更新项目划定及更新指引

- 1) 更新项目范围。结合现状情况及更新目标,合理划定城市更新项目范围,项目可包含老旧小区(街区)、老旧厂区、老旧商业区、历史文化区、公共空间其中一类或多类。
- 2) 更新方向。结合项目类型及片区要求,明确项目更新方向。
- 3) 更新方式。明确项目更新总规模及“留、改、拆、建”规模。
- 4) 专题分析要求。根据项目类型及特征,提出项目实施方案阶段应

编制的专题分析。

- 5) 土地供应。对涉及土地供应的,说明土地利用现状、土地权属等情况,提出土地收储整治及供应方式建议,明确对土地承接方的基本要求。
 - 6) 建设模式。说明各类主体参与项目建设的合作方式。
 - 7) 投资估算。基于权属主体核算更新改造成本,对项目投资涉及的主要费用进行估算。
 - 8) 收益估算。
- 6 实施计划与保障
- 1) 实施计划。制定更新片区建设时序与分期计划,包括建设范围、建设内容、时间安排、资金安排等内容。
 - 2) 实施保障。从管理机制、资金保障、工作组织、评估机制等方面阐述更新片区的实施保障。
- 7 效益分析
- 1) 社会效益。分析集约用地、改善交通、完善设施等方面的提升。
 - 2) 经济效益。分析促进产业发展、盘活存量资源、增加产业经营面积、促进经营收入与税收、新增就业岗位等方面的成效。
 - 3) 环境效益。分析生态环境、卫生环境、安全环境等方面的提升。
 - 4) 人文效益。分析历史文化资源保护利用及片区特色风貌塑造等方面的成效。

8 专题分析

更新片区专题分析应包括道路交通、环境影响、历史文化保护、社会稳定风险评估、海绵城市等内容。

- 1) 道路交通专题分析。结合交通需求预测,进行交通影响评估,从车行交通、公共交通、慢行交通等方面提出相应优化措施。
- 2) 环境影响专题分析。结合更新方式及更新内容,分析评估片区更新对环境的影响,并对有影响的项目提出应对措施。
- 3) 历史文化保护专题分析。明确片区历史文化发展特色,提出文物保护单位、历史建筑、历史文化街区的保护策略,落实各层次保护规划的保护范围、保护要求,提出保护更新与利用措施。
- 4) 社会稳定风险评估专题分析。分析片区更新对各方权益主体的影响,对可能产生的负面影响提出应对措施。

- 5) 海绵城市专题分析。分析片区海绵城市现状情况,结合片区更新内容,提出海绵城市建设的合理化建议,明确海绵城市管控原则和要求。

更新片区涉及下列情形时,片区策划方案还应包含相应专题分析(专题报告):

- 1) 涉及集中老旧厂区、老旧商业区的,应包含产业发展专题分析。
- 2) 涉及突破国土空间详细规划建筑总量、人口总量的,应包含公共服务设施和市政基础设施专题分析。
- 3) 涉及地下空间开发利用的,应包含地下空间专题分析。
- 4) 其它需增加的专题分析。

4.3 技术指引

4.3.1 完善安全功能

推进城市更新中城市安全建设,塑造安全弹性的城市空间,推进建筑结构和消防安全整治,完善片区各类基础设施建设,提高片区事故灾害防控能力、应急能力。

1 安全弹性的城市空间

【生态安全】为缓解片区空气、土壤污染、洪涝、热岛效应等问题,通过识别修复生态优先保护区、生态廊道和生态源地,完善片区生态网络体系,实现片区生态系统的结构优化和功能提升,提高片区生态系统的韧性和生态服务能力,整治侵占生态保护红线的违法建设,围绕城市水环境治理和水资源利用,系统化全域推进海绵城市建设,打造生态、安全、可持续的城市水循环系统,统筹城市防洪和排涝工作,增强片区安全防灾能力。

【避难空间】优化片区应急空间网络,结合公园、绿地、广场等开敞空间和体育馆等公共设施,补齐应急避难场,配合危房拆改打通疏散通道;统筹片区各类设施集约利用空间,加强地下空间建设,合理结合现有地下空间配建避难空间,建成地上与地下相配套、专用与兼用相结合的片区防灾避难体系。

2 安全无患的城市建筑

【结构安全】对片区内有洪灾风险、地震风险的建筑物进行结构安全排查,梳理存在受损严重、有结构安全隐患的危房,提升片区建筑结构安全。

【消防安全】实施消防“生命通道”打通工程,移除违章建设及堆积物品,配齐片区内小型消防站或微型消防站、灭火器、消火栓、消防水池等消防设施,推进消防设施监控、消防通道监控等智慧化措施建设,保障消防安全。

3 安全高效的基础设施

【市政设施】推进片区市政设施安全等级升级,补齐片区设施设备短板,更换改造老旧或存在隐患的市政设施,保障道路、供水、污水、环卫、电气、燃气等设施安全,保障生命线通畅。

【应急处理】优化完善涵盖组织体系、预警预防、应急响应、灾后处理等内容的应急预案;新建、修复和改造灾害易发区内的预警预报能力硬件设施和应急设备,优化调整储备仓库布局,提升应急处置能力。

【防疫安全】构建基层公共卫生防疫体系,推进片区防疫安全建设,完善片区内医疗设施建设,优化医疗设施布局,完善社区卫生服务中心、社区卫生服务站建设,营造良好健康环境,提升片区防疫能力。

【智慧共享】完善片区智慧安全设施建设,鼓励片区建立基础设施智慧化管理系统、城市消防远程监控系统等设施,补齐智慧检测、灾害预警等设备;有条件的片区鼓励在社区布置视频监控、智慧传感器等设施,搭建智慧安全社区平台,建设智慧安全社区,提升基础设施安全风险预防、监测、预警及应对能力。

4.3.2 完善生活功能

以安全健康、设施完善、管理有序为目标,开展完整居住社区设施补短板行动,因地制宜对居住社区市政配套基础设施、公共服务设施等进行改造和建设。实现住房建筑安全舒适、公服体系全龄共享,市政设施智慧韧性、公共空间活力宜人,满足居民多样化的需求,提升片区宜居水平。

1 舒适宜居的房屋建筑

【建筑分类】做好对既有建筑的分类。根据建筑危险性、建筑年代、建筑结构形式、维护水平等做好准确的分类与研判,为后期设计提供重要依据。

【建筑布局】建筑布局应与周边山水格局和谐,在更新中拆除阻挡视线走廊、景观绿廊、影响采光通风的建筑,鼓励采用吊脚式、退台式等具有山地特色的建筑形式,促进建筑之间、建筑与自然之间相协调。

【多元供给】针对不同人群需求提供差异化的保障性租赁住房,吸引不同层次的人才。鼓励引入自持租赁,促进职住平衡。优化住房套型结构比例,

形成合理的住房套型结构。对供需矛盾突出的城市建成区以及轨道交通站点周边区域,通过改造优化住房供应,满足各类人群差异化的住房需求。

2 全龄共享的公服体系

【分级完善】按照区、街道、社区三个层级,对片区内公共服务设施的种类、规模与分布情况进行梳理研判,找寻服务盲区,并对应补充缺失的公共服务设施,构建多层次公共服务体系。

【分类完善】以打造完整社区为目标,以满足多元化人口需求为导向,补足公共活动空间,提供多元化的公共服务,健全社区物业管理机制,完善提升养老抚幼、卫生医疗、生活消费、慢行停车、环境卫生、党群服务、物业管理等内容。

3 智慧韧性的市政设施

【补齐短板】统筹更新片区及关联区域的市政设施,梳理评测现状服务容量和能力,充分整合现有设施规模,合理确定新建规模,补足市政设施功能短板,排查梳理安全隐患,提高市政设施整体运行效能。对地面和地下市政设施的改造提升统一谋划、协同建设,提升市政设施应对灾害风险的韧性。

【智慧应用】鼓励有条件的片区,在整体更新时对市政设施进行信息化、数字化、智能化改造,构建智慧城市基础操作平台,实现市政设施智能化应用,提高市政设施的运行、维护水平和效率。

4 活力宜人的公共空间

【均衡布局】拓展城市公共空间,构建多类型、多层次的公共活动空间体系,实现“活动有载体、设施有保障、文化有内涵”。充分利用线型空间和边角空间,优化步行网络,串联形成公共空间网络体系,提升可达性,实现公共空间均衡布局与服务全覆盖。

【活力提升】结合社区生活功能和服务功能需求,鼓励在公共空间植入复合功能,挖掘培育各类市井经济、夜间经济、创意经济等活动,延续社区烟火气,激发片区空间活力潜能。

【公共艺术】因地制宜,结合公共空间特点,深入挖掘区域特色文化,鼓励将视觉艺术与现代科技引入公共空间,提高公共艺术的可参与性,提升公众审美素养。

【体育场地】结合社区院坝、步道、坡道等,鼓励利用边角零星地建设足球、篮球、羽毛球、跑道、登山道等体育运动场地。

4.3.3 完善生态功能

落实城市更新规划对片区的生态定位,科学合理控制各类建设活动,引导人口、产业集聚和环境可持续发展,构筑人与自然和谐共生的区域生态格局;推动山水林田湖草的综合整治,修复受损生态系统,倡导绿色低碳的生活生产方式,构建健康的城市生态系统;拓展蓝绿生态空间,建设公园绿地与生态景观廊道,提升生态空间品质,完善片区绿色生态网络。

1 健康的城市生态系统

【生态格局】充分考虑土地、交通、建筑、能源、资源、人口等城市生态系统的基本要素,落实城市更新规划对片区的生态定位,在片区中维护和恢复城市生态系统健康,引导人口、产业集聚和环境可持续发展,提高土地利用效率、控制建设规模、优化片区功能和空间布局。识别和修复生态优先保护区、生态廊道和生态源地,强化对自然地 and 生物多样性的整体性保护,构筑人与自然和谐共生的区域生态格局,并与基本农田保护红线、自然保护区规划以及具有较大环境风险的生态敏感区等衔接。

【修复治理】加大生态系统保护力度,清退污染型企业,治理生产生活污水,开展棕地修复,通过“护山、理水、营林、疏田、清湖、丰草”等系统修复措施,修复受损生态系统,并将山水林田湖草生态空间修复和城市开发建设有机结合,提升自然蓄水排水能力,全域推进海绵城市建设,缓解雨洪内涝压力,促进水资源循环利用。

【绿色低碳】倡导绿色低碳的生活生产方式,推广绿色建筑的设计建造,鼓励“无废公园”的创建与公共设施的生态化改造,加强绿色社区的建设,推动传统产业绿色升级,优化绿色能源消费结构,大力发展绿色清洁能源,助力完成“碳达峰”“碳中和”目标。

2 多元的绿色生态网络

【蓝绿网络】以片区现状自然本底为基础,增加绿地、水系、湿地等蓝绿生态空间,打通生态断点,连接生态斑块,鼓励立体绿化,构建立体复合的蓝绿网络,增强片区生态系统服务供给。

【公园绿地】依托片区公共空间和块状绿地,结合片区自然生态、功能定位、文化资源等本底条件的差异,充分考虑可达性,构建体育、文化、自然、智慧等多元化多类型的公园绿地体系。

【生态廊道】结合片区生态本底建设生态景观廊道,联通分散的自然景观

斑块,提高景观连续性,构建景观格局的整体性。城市道路绿化需在满足景观提升要求的同时综合考虑其降温、通风、减噪等生态功能。

【绿色空间】充分利用坡地堡坎崖壁、城市边角地、生活小区水塘等小微空间,拓展城市绿色空间,增补活动空间与设施,打造景观节点,提升区域景观品质。

4.3.4 完善人文功能

坚持保护优先,加强在更新过程中各类历史文化资源的系统性保护;加强创新转化,深入推进历史文化资源活化利用和文化产业发展;丰富内涵品质,培育营造特色人文景观和社会主义人文氛围。推进各类历史文化资源得到充分保护,巴渝文化、革命文化、抗战文化、统战文化、移民文化、三峡文化等特色文化得到多维展示弘扬,历史文化遗产得到充分利用转化,文化综合实力得到显著增强。

1 健全完善的文化保护

【底线要求】珍惜自然馈赠、珍惜历史馈赠,不急功近利,不大拆大建、拆真建假、以假乱真,确保不破坏地形地貌、不砍老树古树,不破坏传统风貌,不随意改变或侵占河湖水系,不随意更改老地名,不随意拆除具有保护价值的老建筑、古民居。

【名录保护】精心保护城市各类历史文化资源,全面落实保护名录制度,加强对既有建筑的留改拆管理。加强对历史文化名城、名镇、名村、街区,传统风貌区、历史建筑、传统风貌建筑、文物古迹、古树名木等历史文化遗存的优先保护、原址保护、整体保护,强化其特色地形地貌、传统格局肌理、传统风貌特色、历史空间尺度、历史景观环境的保护、修复、延续。

【拓展保护】丰富和拓展保护对象,加强对具有重庆特色价值的码头渡口、传统街巷、山城步道、老旧建筑、老树木等历史文化资源的挖掘,传承优秀的传统价值观、地方民俗、传统技艺、文化活动等非物质文化遗产,协同推进历史文化资源的保护与利用。

2 活力多元的文化创新

【活化利用】坚持以用促保,加强对各类历史文化资源的合理利用,鼓励通过功能性流转、创意化改造、产业化培育等方式盘活文物建筑、历史建筑等存量资源,鼓励将非物质文化遗产与文物建筑、历史建筑进行融合式保护与利用,让优秀历史文化活在当下、服务当下。

【文化产业】充分挖掘历史文化资源,加快文化产业和文化事业的发展,鼓励利用现代科技手段,推动“文化+大数据智能化”“文化+旅游”;加强商旅文业态融合,合理利用文化“触媒”效应,发展旅游休闲、文化展示、文旅服务、数字经济等新兴业态,丰富业态内容,拓展业态类型,实现文化产业的特色、错位、多元发展,激活片区活力,带动周边区域人文价值的整体提升。

3 与时俱进的人文内涵

【人文景观】鼓励通过对老街巷、老建筑、老构件、老树木等历史环境要素整体修复以及崖、壁、坡、坎等特色地形地貌保护,营造具有地域特色的人文景观;加强夜间灯光特色塑造,创新线性空间展示体系,塑造全时段、沉浸式、全景式的历史人文场景体验,加强文化创作,传承和弘扬魅力人文底蕴。

【核心价值】把文化建设摆在更加突出的位置,结合图书馆、美术馆、博物馆等文化设施更新,深度融合中国特色社会主义、中国梦、红色文化等内容,系统、多维展示社会主义核心价值观,增强文化自信。

4.3.5 完善产业功能

以产业高质量发展为导向,重点推动传统产业提质增效,优化产业结构和空间布局,完善配套设施供给,培育产业新动能,激发市场活力,面向多元创新主体需求,构建多层次创新空间,引导高端要素资源集聚高效发展。

1 集约高效的生产空间

【产业结构】根据区域现状优势产业基础以及产业发展定位,以补齐产业链、增强创新链、延长价值链为目标,优化调整产业结构,合理推动产业转型升级,提升战略性新兴产业、现代服务业占比,大力发展新经济、新业态,提升片区产业综合竞争力。

【空间布局】以产业集群化、平台化发展为导向,加强对低端低效、零散碎片产业空间的梳理与腾退,根据产业主体空间需求合理优化产业空间布局,打造复合、集约、高效的产业空间,引导市场资源要素高效集聚。

2 持续多元的新兴动能

【创新空间】针对高校、机构、企业等创新主体差异化空间需求,鼓励通过用地调整、功能混合等方式创造多层次、差异化的创新空间,促进创新要素的高效发展。

【要素融合】鼓励通过嵌入式、复合化等更新方式,为产业链上中下游以及不同行业类别产业提供交汇融合的空间,推进市场资源要素的高效整合、

跨界互动。

【特色产业】充分发挥片区资源要素禀赋,通过临时更新、微更新等方式营造特色空间形态,推动夜间经济、后街经济等新型商业模式的发展,提升产业发展活力。

3 适宜完善的产业配套

【配套服务】以“人”的需求为核心出发点,加强对居住、出行、交往、培训、游憩等配套功能的完善,打造功能复合、设施共享,适宜创业、生活、交流的新型产业空间。

【可负担空间】鼓励通过老旧厂房、老旧仓库、闲置物业等探索低成本的产业空间供给,降低市场主体运行成本,为创业者提供低成本的工作空间,激发社会创新创业活力。

4.3.6 完善交通功能

统筹梳理片区城市更新中交通网络系统,倡导以 TOD 为导向的建设方式与设施配套,强化慢行空间的精细化、稳静化设计,塑造快慢有序的车行系统,构建彰显山水环境的特色交通,实现便捷高效、绿色低碳、安全舒适的交通出行目标。

1 高效便捷的公交空间

【复合枢纽】以 TOD 为导向,加强轨道、公交站点与周边建筑、公共空间的有机结合,强化公交枢纽地区的混合型利用,提高公共枢纽与周围城市功能的衔接转换效能。

【服务范围】提高轨道与公交的覆盖范围,合理控制站点间距,完善公交站点设施,提升公共交通服务水平。

【公交接驳】加强公交站点的多模式交通衔接功能,提供清晰的标识与引导系统,打造连续、便捷的换乘路径,建设“公交微枢纽”,注重“最后一公里”的慢行接驳,引导人群低碳出行。

2 以人为本的慢行空间

【畅通连续】人行优先,充分保障慢行交通的通行路权,连通断头路,打造通畅、连续的慢行网络。

【舒适宜人】合理拓展慢行空间宽度,优化完善慢行设施,鼓励开展林荫化设计,提升慢行空间安全舒适水平。合理控制过街间距,提高人行过街便捷度,整体提升慢行人本化水平。

【全龄安全】加强道路适老化、适幼化、无障碍设计,爬坡上坎处合理增设扶手,注重人行铺装的防滑性能,改善提升道路夜间照明,关注“街道眼”设施布局,保障人行安全。

3 畅行有序的车行空间

【系统疏导】结合片区空间格局系统疏导交通,完善“动脉+毛细”的交通网络,重点打通连接主要功能区、公共活动中心的交通动脉,加密次支路,打通“断头路”,构建片区内成环成网的车行网络。

【车行有序】根据片区实际特点,合理控制机动车道尺度,设置共享街道,统筹实施稳静化管理,协调和谐的人车空间关系,构建畅行有序的车行空间。

【停车系统】根据实施需求制定片区停车供给策略,结合低效闲置空间合理增设停车场、立体停车楼等,合理规划路边停车;按照小规模、高密度的原则分散布置非机动车停车设施,配置电动车充电装置。

【智慧管理】根据片区实际特点,采用智能化手段,制定片区交通管理措施。根据大数据分析片区堵乱点情况,重点针对学校、医院、大型场馆等重要节点和路段开展道路堵乱点治理;根据交通运行情况,适时采取分时分段交通管理措施,并根据实施后的效果进行动态调整。

4 山地特色的交通空间

【多元立体】以街巷步道、滨江步道、山林步道、滨水步道、缆车索道、水上交通等具有重庆特色的交通空间为重点,规划打造集通勤、旅游、观光休闲为一体的多元立体环游体系,凸显山水之城的魅力。

【街巷步道】利用坡坎崖壁、坡道街巷等特色步道,串联轨交站点和历史文化等资源节点,整合已有步道,连通断头路,加强步行系统的串联。通过低效盘活、景观提升、功能复合等形式,以“绣花功夫、匠心建设”理念,打造“宜行、宜游、宜学、宜赏”的街巷空间。

【滨水步道】结合两江、多级河流等,打造休闲健身、宜游宜赏、特色鲜明的滨水步道;加强滨水步道与腹地、公园绿地、滨江广场的联系,构建连续的滨水步道体系。

【缆车索道】鼓励改造升级现存缆车索道,提供便捷舒适特色交通服务。保留现存缆车遗址轨迹,打造供人观赏、游憩、纪念的人文景观。

【水上交通】优化水上巴士线路及站点,提升沿线自然景观的游赏性、文化的传承性,彰显江城特色体验;打通水码头站点和公交站点、重要公共空间节点,实现水陆交通的有机衔接。

第五章 项目实施方案

5.1 一般规定

5.1.1 编制和审批主体

项目实施方案由各区人民政府(管委会)指定的机构或物业权利人等前期业主作为主体组织编制,成果由各区人民政府(管委会)审批。

5.1.2 编制要求

落实所属片区策划中提出的要求和指引,结合城市体检,在应用分析基础数据调查成果和广泛征求居民意见的基础上,衔接国土空间详细规划及相关专项规划的指标要求,综合考虑文化记忆、功能引导、房屋建筑、道路交通、基础设施、环境景观等重要内容进行方案编制,不破坏地形地貌、不拆除历史遗存、不砍老树。

5.1.3 项目实施时序

更新项目按照统一谋划、公共优先的原则安排实施时序,更新项目内的公共服务设施和市政设施等公共性内容原则上应与更新项目同步规划、同步建设、同步验收、同步投入使用。

若更新项目需分期完成,应按照公共优先和各期效益平衡的原则制定分期实施计划,确定各分期的更新规模,各自须承担的配套建设等,明确各分期的责权利划分,保障各分期可独立实施,原则上应将公共性内容安排在首期交付使用。

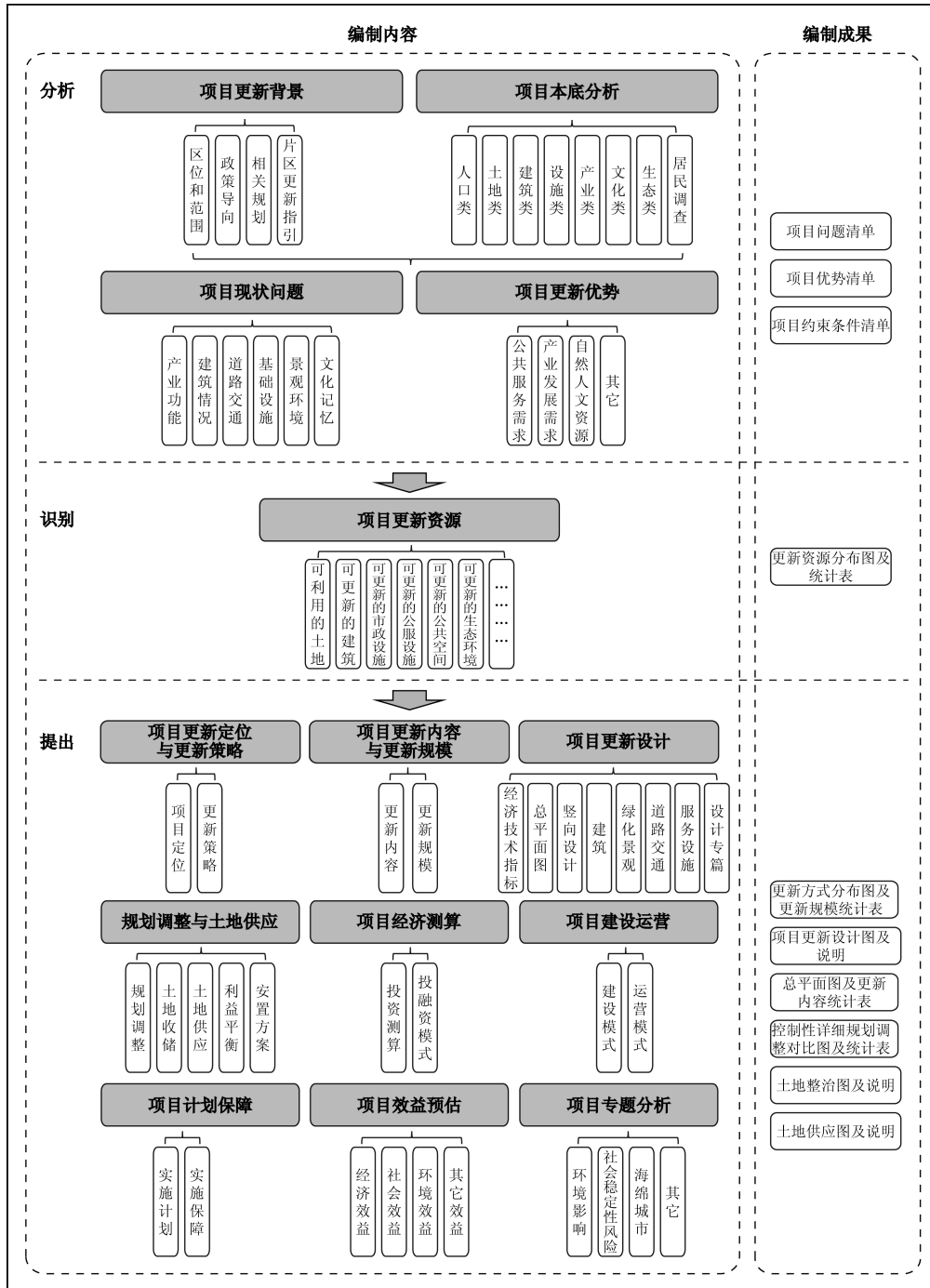
5.1.4 编制成果

项目实施方案和项目初步实施方案由方案文本及图纸两部分组成。具体内容见附件2项目实施方案模板。

5.1.5 时限要求

实施主体原则上应在项目实施方案获批之日的 2 年内完成项目整体或分期实施项目首期的用地手续办理；5 年内完成分期实施项目尾期的用地手续办理。不涉及土地使用权和房屋所有权变动手续办理的更新项目，应在项目实施方案获批之日起 2 年内完成施工许可手续办理。

5.2 方案编制



5.2-1 项目实施方案编制流程图

5.2.1 现状分析

1 项目背景

- 1) 区位和范围。包括更新项目的地理位置和占地范围,分析其在片区中的功能地位和作用,以及对外交通条件和周边发展关联性。
- 2) 政策导向分析。包括国家及地方层面城市更新相关政策,指导项目实施。
- 3) 相关规划分析。包括国民经济与社会发展规划、国土空间规划、产业发展规划、详细规划等相关规划,分析对项目给出的规划引导。
- 4) 片区更新指引分析。明确片区策划提出的主要更新方向、更新清单、“留改拆建”更新指标、更新规模上限以及专题分析等编制要求。

2 项目本底

- 1) 人口分析。包括常住人口数量、户籍人口数量、性别比例、职住比例、年龄结构以及居民更新意愿等内容。
- 2) 土地分析。结合国土空间详细规划分析各地块的占地面积、土地性质、现状功能、权属关系、使用情况以及分布情况等内容。
- 3) 建筑分析。包括居住、商业、工业、历史等各类建筑的楼栋数量、建筑面积、建筑质量、建筑功能、权属关系、使用情况以及分布情况等内容,对违规搭建的建筑物、构筑物进行标识和说明。
- 4) 设施分析。包括道路交通、道路照明、环境卫生、管线、能源等市政设施,以及社区级及以上的行政区域级别的教育、医疗卫生、文化、体育、养老等公共服务设施和公共活动空间的数量、面积、质量、服务能力以及分布情况等内容。
- 5) 业态分析。包括现状产业和商业业态,业态类型、业态质量、分布情况、经营规模、经营情况等内容。
- 6) 文化分析。在片区分析的基础上进一步明确项目内各类文化资源点的历史文脉、数量、规模、权属、使用情况以及分布情况等内容。
- 7) 生态分析。在片区分析的基础上进一步明确项目内的山、水、林、田、湖、草等生态资源的数量、规模、质量以及分布情况等内容。

3 项目分析总结

总体说明项目内在生活、生产、生态、人文、安全、交通等方面存在的主要

问题,在产业、土地、建筑、设施、文化、生态等方面具有的优势条件和资源,明确提出上位规划要求以及不可改变的自然和人为条件限制内容。编制问题清单、优势清单、约束条件清单。

5.2.2 更新资源识别

参照 2.5 更新资源要求,结合片区策划方案对于更新资源的指引,补充、完善、细化、明确项目具体更新资源。

5.2.3 项目更新指引

1 项目更新定位与更新策略

- 1) 项目定位。以项目功能提升为核心提出项目定位,突出产业功能、体现项目特色。
- 2) 更新策略。根据项目的更新对象和更新资源特征,以完善城市空间结构和功能为导向,结合 5.3 分类技术指引要求合理提出。

2 项目更新内容与规模

- 1) 项目更新内容。以项目更新资源为对象,提出更新建设方式、措施以及更新后形态、功能等内容。
- 2) 项目更新规模。测算项目总建筑面积、保留建筑、改造建筑、拆除建筑和新建建筑的建筑面积,测算片区拆除比例和拆建比例,并应符合片区策划相关规定要求。

3 项目更新设计

项目更新设计包括但不限于以下内容:主要经济技术指标、总平面图、竖向设计、建筑设计、绿化景观设计、道路交通设计、服务设施布局规划以及海绵城市、消防、绿色建筑等设计专篇。

4 规划调整与土地供应

- 1) 规划调整。与国土空间详细规划进行对比,提出规划优化方案,说明地块划分、用地性质、开发强度、公共服务设施、市政工程施工、道路交通系统、地下空间开发等控制要求。
- 2) 土地收储。包括土地现状及权属情况以及土地收储的实施主体、收储方式、收储单位、收储成本、整治费用、资金来源、操作流程、收储计划等内容。
- 3) 土地供应。包括土地现状、土地性质、详细规划指标以及土地供

应和获取的主体、土地供应方式、供应计划等内容。

- 4) 利益平衡。对政府、集体、企业、居民等不同权益主体的经济利益进行测算并提出经济利益平衡方案。
- 5) 安置补偿方案。提出在土地收储中居民的安置补偿方案,包括对象身份及数量、安置补偿标准、操作流程、资金规模及来源、补偿渠道等内容。

5 项目投资测算

- 1) 投资测算。在片区指引的基础上对土地、建设、安装、管理、运营、财务、租赁、办公等各类费用进行详细测算,明确投资总额。
- 2) 投融资模式。对项目的建设资金来源和使用进行说明,包括自有资金数量、融资渠道、融资方式、融资规模、担保主体、利息偿还、资金使用说明等。

6 项目建设运营

- 1) 建设模式。在片区指引的基础上进一步明确各类主体参与项目建设的合作关系及合作方式。
- 2) 运营模式。说明各类主体参与项目运营的合作关系及合作方式。

7 项目实施计划与保障

- 1) 实施计划。提出项目的具体实施计划,包括土地供应、前期研究、工程设计、土建施工与安装、招商营销、竣工验收和试运营等工作的时间节点和分工安排。
- 2) 实施保障。提出实施主体及相关责任单位在政策使用、资金、技术、组织、工作机制等方面采取的保障措施。

8 项目效益预估

- 1) 经济效益。从投入产出的经济性进行预估,包括盘活的存量资源面积、增加的产业经营面积、一定时间内产业经营收入与创造的税收、提供的就业岗位数量等内容。
- 2) 社会效益。从市民的获得感和幸福感进行预估,包括提升公共服务功能产生的民生效益等内容。
- 3) 环境效益。从环境改善提升方面进行预估,包括生态环境、卫生环境、安全环境提升等内容。
- 4) 其他效益。根据项目自身资源条件和更新后的功能提升,在人文、安全等方面作效益预估。

9 项目专题分析

更新项目专题分析应包括环境影响、历史文化保护、社会稳定性风险评估、海绵城市等内容,片区策划专题分析已达到项目深度,项目不再编制专题分析。

- 1) 环境影响评价。包括环境质量现状评价和环境影响预测评价。结合项目的更新方式、更新内容以及前后功能的变化等因素,分析评估项目更新前后对环境的影响,对自身及周边环境有影响的应提出有效的措施。
- 2) 历史文化保护专题分析。对具有保护意义、承载不同历史时期文化价值的历史文化资源进行梳理分析,明确保护对象和分布情况,提出对象分级和保护范围、建设控制范围,提出整体保护原则和重点任务,提出保护利用和更新实施的主要措施和相关管控要求。
- 3) 社会稳定风险评估。针对项目提出的更新资源、更新方式、更新规模、规划调整、土地收储、土地供应等内容,分析对居民、就业人群、企业主等各方利益群体的影响,针对有可能发生的不稳定因素提出应对措施,确保项目的稳定性和连续性。
- 4) 海绵城市专题分析。分析项目现状海绵城市的建设情况,结合项目更新内容,因地制宜分析海绵设施增补提质的要求,提出海绵城市建设方案。

更新项目涉及下列情形时,项目实施方案应包含相应专题分析(专题报告):

- 1) 涉及集中老旧厂区、老旧商业区的,应包含产业发展专题分析;
- 2) 涉及突破详细规划建筑总量、人口总量的,应包含公共服务设施和市政基础设施专题分析;
- 3) 涉及地下空间开发利用的,应包含地下空间专题分析;
- 4) 涉及城市道路改线或功能改变的,应包含道路交通专题分析;
- 5) 其它需增加的专题分析。

5.3 分类技术指引

5.3.1 老旧小区(街区)

1 适用范围

“老旧小区(街区)”适用于承载居民生活功能,在环境质量、公共服务设

施、基础配套等方面亟需改善,由一个或多个居住社区及其周边商业、文化、公共服务等配套功能区构成的复合区域。

2 更新要素

老旧小区(街区)更新以“完善街区功能”与“提升街区品质”并重为导向,调动各方参与,坚持居民自愿,满足居民对美好生活的需求,通过各要素对老旧街区进行系统性的品质提升。

表 5.3.1-2 老旧小区(街区)更新要素表

要素	分类	更新内容
功能引导	特色街区	产业结构、功能业态、新兴业态、传统业态……
	复合街区	产业结构、复合功能、多元业态……
	自主更新	居民参与、特色技能、共建共享……
建筑更新	街区风貌	整体风貌、建筑色彩、地域特色、空间品质……
	安全保障	外墙隐患、附属设施、结构隐患、消防隐患……
	建筑环境	公共空间、居住空间、生活设施……
道路交通	人行优先	空间尺度、路面维护、无障碍设计……
	公交导向	公共交通、公交接驳、标识与引导系统、智慧设施、舒适化设施……
	车行交通	交通组织、车道宽度、道路断面、共享街道、停车设施……
基础设施	公服设施	文化设施、体育设施、医疗设施、托幼设施、养老设施、共享设施……
	市政设施	市政管网、安防设施、排水设施、消防设施、电力设施、通信设施、照明设施……
	智慧提升	智慧平台、智慧生活、智慧政务、智慧养老、智慧门禁……
环境景观	活动空间	交往空间、街角口袋花园、社区共享农场……
	植被景观	古树名木、植物景观、多层次景观、古树名木……
	公共艺术	艺术作品、标识系统、家具小品……
文化记忆	历史信息	传统地名、节庆活动、民俗文化、传统艺术、传统工艺、名人轶事……
	风貌肌理	空间格局、街巷肌理、沿街风貌、色彩基调、历史建筑、老建筑、传统民居、老构建……
	睦邻文化	生活交往空间、邻里共享空间、社区活动……

3 更新主要内容

1) 功能引导

以街区存量资源为空间载体,存续街区原有业态功能,通过延续街区功能、构建复合街区、鼓励自主更新,打造山地特色的活力友好街区。

【特色街区】延续街区原有肌理与功能布局,引导原住民参与街区产业结构、功能业态等软环境的更新迭代。塑造特色活力街区,培育新兴业态,根据街区功能定位,构建风景型街区、商业型街区、居住型街区等特色街区。

【复合街区】梳理街区内空置物业和低效物业,整合存量资源,开展建筑复合化改造,布局人才公寓、商业办公等,吸引不同层次的人群进入,打造适度混合与和谐共处的多元街区。鼓励将商业经营功能由室内向背街小巷和街道中线延伸,提升街区整体活力。

【自主更新】引导居民参与社区业态更新,发挥居民个人特殊技能,促进小而精、个性化、主题化的街区业态形成。鼓励采用“共享模式”对街区进行微更新,如共享书房、共享晾衣场、共享充电墙等。

2) 建筑更新

兼顾街区民生福祉与城市发展,优化街区风貌,改善居住环境,增强居民的获得感、幸福感,营造美好生活。

【街区风貌】清理修复街区外立面,梳理规整附墙管线,保证整洁干净。街区建筑外立面的色彩、风格应与整体基色协调,宜选取当地特色材质、突出地域特色;鼓励结合人行视角与步行尺度,对街区首层立面及人群主要活动区域周边立面进行品质提升,打造宜人的街区空间,体现街区温度。

【安全保障】消除街区安全隐患,保障居民生活安全。清理或修复存在安全隐患的建筑外墙,拆除或更换存在消防或安全隐患的建筑内外部公共附属设施,清理或拆除违法搭建的建(构)筑物,整治存在结构隐患的危房,加强消防防护,保障通道顺畅。

【建筑环境】清理整治建筑内外部公共空间,提升居民居住环境。清理修补地面、路面等,保持整洁美观;鼓励对街区建筑防水、保温性能进行改善,补充完善住房厨房及卫生间等功能空间,增加电梯、油烟分离、烟雾报警、智慧服务等生活设施,完善无障碍与适老化设施。

3) 道路交通

街区交通出行应鼓励行人优先和公交导向,提高路网密度。在更新改造中应特别注重服务片区居民出行,为市民提供宜行、舒适、易达的街道空间,便利市民交往交流。

【人行优先】尊重原有街巷空间尺度,适当增加人行空间尺度;鼓励将次

要路口车行道路面抬高至人行道标高,强化无障碍设计,定期维护路面,提高步行连续和舒适性。

【公交导向】加强轨交站点与街区出入口的衔接,提供清晰的标识与引导系统,充分改善“最后一公里”问题;注重公交站点智能化、人性化、舒适化设计,升级舒适化设施,提升出行舒适度。

【车行交通】适当降低车道宽度,鼓励设置共享街道;鼓励充分结合现状闲置边角地、建筑等,增设平面、立体停车设施,合理设置分时段、共享等停车设施。

4) 基础设施

重点补齐各类基础设施,打造系统完整的街区生活圈,切实改善街区生活质量和群众的满意度。

【公服设施】结合街区实际情况,统筹落实街区各类提升内容,补齐街区公共服务配套等短板;鼓励通过设施共享的方式,集成服务功能,形成街区共享客厅;结合街区人口情况,加强配套建设养老抚幼等服务设施,健全完善全龄友好公服体系,打造完整居住社区。

【市政设施】梳理整治街区市政设施,对破损老化的给水、排水、电力、通信、燃气等市政管线设施及小区室外管线进行更换,对架空线路、明敷管线等进行整合、下地处理;对存在破裂、变形、堵塞、渗漏等缺陷的检查井、水篦子、生化池、化粪池、隔油池、泵站等排水与污水处理设施进行清掏、修复;完善街区公共照明设施,补充配套安防设施;完善消火栓、灭火器、消防管网、微型消防站等设施,实现街区消防设施的全覆盖。

【智慧提升】鼓励在街区中加强智慧平台建设,集成物业服务、智慧生活、智慧政务、智慧养老等功能,联动监控、门禁、生活终端等设备;结合积水易涝情况,增加积水点监测等设施,提升街区智能化水平。

5) 环境景观

构建和谐优美生态环境,积极推动街区景观环境品质提升,营造人与人、人与自然和谐共生的美丽街区。

【活动空间】梳理街区现状闲置地、边角空间,进行微改造,塑造社区交往空间、街角口袋花园、社区共享农场等社区公共空间,丰富社区交往场所,提升生活品质。

【植被景观】保护现状古树名木,宜选用适应性、生态性、景观性较好的植物,营造与街区功能、活动与风貌特征相适应的生态景观,提升环境品质。

【公共艺术】鼓励设置公共艺术设施,彰显老旧街区人文风貌特色,提升

环境艺术气质。精细化设计标识标牌、家具小品等景观要素，注重适老化、休闲性、观赏性，综合提升街区景观环境品质。

6) 文化记忆

坚持以“人文传承、文化延续”为导向，守护传统市井街巷的历史记忆，延续街区的老重庆味道，营造风貌延续、乡愁浓厚、邻里和睦的街区人文氛围。

【历史信息】注重对老旧街区内的非物质文化元素及其依存文化生态的延续与传承，挖掘梳理传统地名、节庆活动、民俗文化等文化元素，通过场所设计、功能植入等方式延续和丰富街区人文内涵。

【风貌肌理】注重对老旧街区的格局风貌和街巷肌理的保存与修复，控制沿街风貌、色彩基调整体性协调，加强对历史建筑、老建筑、传统民居的保护、修缮、利用，延续传统风貌与历史功能。

【睦邻文化】注重对老旧街区居民交往模式及传统邻里文化的重塑，优化及新建生活交往空间，创造可进入、可体验、可互动的邻里共享空间，策划丰富的社区活动，提升居民的社区归属感和情感共鸣。

5.3.2 老旧厂区

1 适用范围

“老旧厂区”适用于以工业或仓储物流用地为主，随着城市产业结构调整需要进行转型升级的城市功能区。

2 更新要素

老旧厂区转型升级以“产业升级”与“资源活化”并重为导向，整合集聚创新要素，促进产业优化升级，推动工业遗产保护和利用，进行生态环境整治修复。

表 5.3.2-2 老旧厂区更新要素表

要素	分类	更新内容
功能引导	产业转型	淘汰转移低能低效产业、发展文化创意产业、健康养老产业、科技创新产业等……
	产业培育	延伸传统企业服务链、培育互补产业链……
	活力园区	产业配套服务、生产空间改造……
文化记忆	工业风貌	空间格局、道路肌理、结构样式、风貌特征……
	资源活化	生产储运设施、生活设施、物质遗存……
	文化传承	生产工艺知识、节庆活动、厂区历史、企业文化……

续表 5.3.2-2

要素	分类	更新内容
建筑更新	载体优化	建筑外墙、建筑空间、建筑结构……
	工业特征	立面元素、风貌特征、空间特征……
	绿色低碳	建筑能耗、绿色能源、能耗管理……
道路交通	交通衔接	车行系统、慢行系统、交通服务站点、停车场地、道路衔接……
	慢行空间	断面优化、路缘石转弯半径减小、交叉口优化渠化……
	路面提升	降噪处理、透水铺装、材料色彩……
基础设施	设施完善	水、电、气、讯、照明等市政设施、文化教育、养老抚幼等公共服务设施……
	设施升级	雨污管网、垃圾处理、综合管廊、消防设施……
环境景观	生境重塑	污染治理、生态修复、有机连接……
	空间激活	景观资源、标志性构筑物、工业景观和空间场所、多元场景……
	艺术赋能	公共艺术、墙地面装饰、艺术雕塑、艺术设施、创意造型、特色照明……

3 更新主要内容

1) 功能引导

以“定位明确、产业集聚、活力高效”为导向,通过引导产业转型、鼓励产业链培育、打造活力园区,推动传统厂区高质量转型发展。

【产业转型】淘汰或转移不符合所在城市功能定位的一般工业项目。支持企业开展跨界合作,发展融资租赁、全生命周期管理、信息增值服务等新型服务产业。鼓励利用存量土地房屋转型发展文化创意、健康养老、科技创新等政府扶持产业。

【产业培育】结合现状产业特点,推动传统企业延伸服务链,发展创意设计、在线服务、远程监测、故障诊断等服务环节。深度对接现状产业,推动产业互补、融合发展,培育互补产业链。

【活力园区】围绕产业人群的特征需求,策划职业交往、技能培训、休闲游憩等配套功能,增强对高端人才的吸引力。鼓励采取改造提升的方式对原有生产空间进行功能性改造,为配套业态提供空间载体。

2) 文化记忆

坚持“传承创新、融合提升”导向,充分保护重庆在抗战大后方、三线建设

等重要历史阶段的工业文化精髓,传承和弘扬重庆特色工业精神,激活老旧厂区的时代价值。

【工业风貌】重点保护反映特定历史时期和地域规划设计理念,且对工业美学产生重要影响的空间格局、道路肌理、结构样式等核心价值要素,结合更新后功能融合形成适宜的工业风貌。

【资源活化】保护具有一定历史价值、科技价值、社会价值和艺术价值的作坊、车间、厂房、管理和科研场所、矿区等生产储运设施,以及与之相关的生活设施和生产工具、机器设备、产品、档案等物质遗存。鼓励在保留其原有高度、体量的基础上采取结构改造、立面改造、艺术化创作等方式,合理进行活化利用,延续工业记忆、提升艺术氛围、激活时代价值。

【文化传承】挖掘具有一定历史价值、科技价值和社会价值的生产工艺知识、节庆活动、厂区历史等,结合博物馆、艺术馆、纪念馆等公共文化服务功能以及文化节、艺术节、博览会、体育活动等交流活动进行融合式利用,活化传承工业文化。

3) 建筑更新

促进绿色低碳发展,推动工业建筑提质增效和转型利用,重塑现代化城市形象,为产业发展奠定基础。

【载体优化】结合优化改造方向优化空间载体,鼓励通过材料置换、构造改造和工艺升级等措施提升既有厂房的建筑性能;鼓励通过隔层改造、增加连廊、电梯等措施,对工业空间进行活化利用;对进行局部改造的部分,应采取措施针对性加固既有结构。

【工业特征】在有机融合的基础上,鼓励在材质、色彩、造型元素等方面,保留部分浅色外墙或金属墙面等工业立面元素,体现工业风貌特征;鼓励对气楼、通风器等屋面工业设备进行优化利用,对中转堆场、高大厂房等工业生产空间进行优化重构,延续工业空间特征。

【绿色低碳】优先利用绿色低碳的新工艺、新技术,优化建筑能耗,助力高质量发展;更换能效达标、节能绿色的可再生能源设备,提升厂区能耗管理水平;鼓励使用热回收系统、光伏等可再生能源设备,有效回收利用工业生产余热。

4) 道路交通

重点针对片区与周边街区的割裂,对现状车行系统、慢行系统、交通服务站点、停车场地等进行交通体系更新,拓展慢行空间,加强与外围道路的有机

衔接,最大限度缝合与周边街区的空间关系。

【交通衔接】鼓励在车行系统、慢行系统、交通服务站点、停车场地等方面进行交通体系更新,与外围道路有机衔接,缝合老旧厂区与周边城市街区的空间关系。

【慢行空间】结合业态转型目标的功能要求,对原有道路进行系统改造,通过优化断面、减小路缘石转弯半径、优化渠化交叉口等方式,拓展慢行通行空间。

【路面提升】对原有路面进行修补提升时鼓励采用降噪性、透水性好的透水混凝土、透水沥青、透水砖等路面材料,鼓励路面材料采用相对活跃的色彩。

5) 基础设施

以完善厂区城市功能为导向,优化公服、市政等基础设施,构建配套完善、优质高效的设施体系,为留住各类人才和产业空间载体高效运作提供支撑。

【设施完善】结合转型设计方向,整治提升水、电、气、讯、照明等市政设施,补充完善缺失的文化教育、养老抚幼等公共服务设施,设施的类型、数量、规模与服务半径应与改造提升功能定位相匹配,促进城市功能完善。

【设施升级】结合更新后的功能定位和产业转型方向,加强供水、燃气、供热管网建设和老旧管网改造,建设雨污分流排水系统,完善污水和垃圾收集处理设施,有条件的老旧厂区宜建设地下综合管廊。

6) 环境景观

修复老旧厂区生态系统,提升园区景观环境,充分保留并利用工业景观资源,营造特色空间场所,塑造彰显厂区特征、富有艺术气质的特色景观空间。

【生境重塑】评估现状污染情况,采用“以原位修复为主,异位修复为辅”的原则,通过物理、化学、生物等多元技术,达到厂区水、空气、土壤等方面的有效治理。完善绿地及海绵体系,对受损的山体、水体、废弃地等区域实施生态修复,加强厂区与周围环境的有机连接,消除城市生态体系断点。

【空间激活】保护、利用厂区内标志性构筑物、植物、工业景观及空间场所等有价值的景观资源,塑造彰显特色风貌、展现人文场景的景观要素,实现历史与现代气息的交融。

【艺术赋能】鼓励利用多样化的公共艺术方式,对墙面和地面铺装进行装饰,利用厂区废弃材料进行二次创作;对家具小品进行创意造型、艺术性设计,结合功能性照明增加特色夜景照明,彰显厂区地域文化、提升艺术氛围、

突显景观特色。

5.3.3 老旧商业区

1 适用范围

“老旧商业区”适用于以消费娱乐、商贸服务、商业办公等功能为主,开发建设年代久远、功能和业态结构陈旧、环境品质不佳的城市功能区。

2 更新要素

老旧商业区以“精准定位”为导向,优化商圈业态,突出商圈特色,提升商业资源集聚度,加强城市活跃度,营造生活多样性,保留未来可塑性,提升城市商业氛围和活力。

表 5.3.3-2 老旧商业区更新要素表

要素	分类	更新内容
功能引导	差异发展	空间形态、商业定位、商业业态、商业主题、经营模式……
	多元业态	功能业态、特色品牌、消费场景……
	智慧服务	智能停车、智慧导购、精准营销、移动支付……
道路交通	商圈疏堵	道路分级、车道增加、车流限制、人流限制……
	公交接驳	公共交通、站点衔接、交通换乘……
	人车分流	交通衔接、过街天桥、地下通道、人行道改造、交通影响……
	停车控制	停车组织、公共停车空间、立体机械停车、新能源停车位……
	稳静化设计	道路开口数量控制、车道曲折化、铺装控制、交通管理设施……
基础设施	无障碍设施	无障碍步行系统、无障碍出入口、无障碍车位、无障碍厕所、残疾人服务设施……
	照明设施	灯光系统、店招店牌、橱窗照明、夜景灯饰工程……
	应急安全	应急避难场所、防疫设施、消防通道、消防安全设施、公共安全设备……
建筑更新	商业风貌	广告展示、灯光照明、商业形象、商业地标……
	消费场景	节点空间、特色场景、场景融合、消费体验……
	空间优化	空间通达、商业动线、空间适用、商业氛围……
	安全提升	应急疏散、建筑立面、消防设备、特种设备……

续表 5.3.3-2

要素	分类	更新内容
环境景观	主题营造	商圈特色、主题策划、辨识度塑造……
	景观序列	景观节点、疏密有致、开合有度、视线廊道、界面通透……
	互动性景观	艺术化设计、互动设施、活力触媒……
文化记忆	商业形象	交易场所、标志性建(构)筑物、公共空间……
	商业氛围	挖掘文化资源、打造文化 IP 和商业 IP、策划展览展示、主题活动、街头表演……

3 更新主要内容

1) 功能引导

坚持“错位发展、业态创新、数字赋能”，通过采取产业差异化发展、布局丰富多元业态、提供智慧品质服务等措施，综合提升老旧商业区的商业价值和商业活力。

【差异发展】结合自身禀赋，综合考虑地理区位、地形地貌、历史风貌、旅游主题等因素，落实片区商业发展定位，从商业空间形态、商业业态、经营模式等多维度实现商圈差异化发展。

【多元业态】合理植入都市旅游、酒店公寓、会议展示、休闲娱乐、体验式业态等多元特色功能业态，重点布局具有创新性和引领性的特色品牌，如品牌旗舰店、原创品牌概念店、定制店、新品首发体验店、中华老字号等。拓展消费需求，融合物质消费和精神消费，打造多元化消费场景。

【智慧服务】推动传统商业建设智慧商圈，应用互联网、物联网、大数据等信息技术，提供智能停车、智慧导购、精准营销、移动支付等智慧服务。

2) 道路交通

通过疏堵促畅、供管结合、人车分流等多方式、多途径优化人车交通秩序，构建车畅其行、人畅其游的交通系统。

【商圈疏堵】完善道路分级，提高交通通行连续性，限制在快速路与主干道两侧设置吸引大量车流、人流的公共建筑物出入口。

【公交接驳】完善公共交通体系，加强慢行系统与地面公交、轨道交通等公交站点的衔接，鼓励通过 P+R、K+R 等方式实现公共交通与私人交通间换乘。

【人车分流】完善行人及非机动车交通系统与主要商业区域、城市广场、交通枢纽的衔接，鼓励通过过街天桥、地下通道等形式，减少慢行交通与车行交通之间相互影响。

【**停车控制**】结合大型商场、商圈交通枢纽、主要集散广场增设公共停车空间,因地制宜灵活选用停车组织方式,鼓励采用立体机械停车,集约用地。

【**稳静化设计**】以稳静化为导向,合理控制商圈内部道路开口数量,鼓励通过车道曲折化、铺装控制、增设交通管理设施等方式,引导车辆减速行驶。

3) 基础设施

优化消费服务水平,提升商业承载能力,促进商业区能级提升,为推动消费向体验化、品质化方向发展夯实基础。

【**无障碍设施**】围绕建筑主要出入口、城市道路、广场、绿地等主要公共互动区域,设置连续性无障碍步行系统,完善无障碍出入口、无障碍车位、无障碍厕所等无障碍设施,加强人文关怀。

【**照明设施**】统一规划商业圈内灯光系统,确保重点区域和人流聚集场所的照明和景观效果,鼓励设置橱窗照明并适当延长照明时间,鼓励设置夜景灯饰工程,营造商业氛围。

【**应急安全**】补充完善商圈应急设施,结合周边广场、绿地、建筑物等组织设置应急避难场所,增设测温设施、临时医疗设施等防疫相关设施;补全公共消防基础设施,在人流密集处、易燃易爆危险点增设消火栓、微型消防站等消防安全设施,保障公共安全。

4) 建筑更新

以消费载体更新迭代激发城市商业活力,推动建筑空间扩容提质,营造特色商业氛围,构建新型消费场景,建设高品质、有特色、有活力的商业区。

【**商业风貌**】匹配商业定位,系统改造提升既有外立面,延续商业区历史发展代表性立面要素,鼓励将立面改造和灯光照明、广告展示、多媒体等科技化的表现手段结合,塑造新旧交融的商业形象,打造活力创新、魅力多元的商业地标。

【**消费场景**】鼓励结合商业品牌定位,以集散广场、节点空间等人群活动空间为载体,塑造空间故事性,营造特色场景,通过主题串联,推动商业空间与特色场景相互融合,创造沉浸式消费场景,提升人群消费体验,集聚人气。

【**空间优化**】统筹地下地上空间资源,串联步行系统、停车场、沿街建筑以及地铁站等,有效衔接商业、停车场与各种交通,增强商业空间通达性。优化提升内部商业动线,动线设置兼顾可见性和可达性,避免出现商业死角,降低顾客迷失感,营造充满活力的商业氛围。鼓励通过局部拆改,优化整合现有商业空间,适配新型消费场景植入需求,增强商业空间适用性。

【**安全提升**】梳理整治商业区内外空间,优化空间应急疏散动线,对立

面局部破损等存在安全隐患的部位进行排危处理,核查修复消火栓系统、自动喷水灭火系统、防排烟系统、消防电梯、防火卷帘、防火门等消防设施设备;加强电梯、扶梯等特种设备使用年限、维护状态的定期摸排,拆除更换存在事故隐患的特种设备。

5) 环境景观

重点提升核心区景观节点,因地制宜策划景观主题,彰显区域特色,营造特色魅力、体验丰富的商业景观环境。

【主题营造】充分结合老旧商业区的历史记忆、特色功能、空间特质,明确商业区特色,策划主题性景观场景,加强差异化、辨识度塑造,营造契合当下审美和功能需求的景观效果。

【景观序列】结合功能动线,优化多层级的景观节点,充分结合空间尺度、步行流线、使用需求等,以点线面结合的景观植被形式合理划分空间,塑造具有连续性和节奏感,疏密有致、开合有度景观空间结构,加强视线廊道控制,体现商业景观节点的通透性展示,形成体验丰富、时空连续的景观序列。

【互动性景观】结合商业区风格与业态特色,提升雕塑小品、家具座椅、LOGO 标识等的景观元素的艺术化设计,鼓励增设互动性景观设施,适度结合声、光、电等新型技术,塑造空间场所的活力触媒,提升商圈魅力。

6) 文化记忆

坚持“厚植本土、彰显特色”导向,充分挖掘和保护老旧商业历史文化资源和地域文化特色,创新文化表达形式,提升商业区品牌形象和人文内涵。

【商业形象】保护修缮能够体现老旧商业区发展历程、交易方式、文化内涵的交易场所、标志性建(构)筑物、公共空间,注重与周边空间格局、建筑、景观绿化、城市家具、公共空间、地方特色文化有机融合。

【商业氛围】挖掘巴渝文化、三峡文化、抗战文化、革命文化、统战文化、移民文化等特色文化资源,打造具有重庆特色的文化 IP、商业 IP,通过艺术设计、展览展示、主题活动、街头表演、数字孪生等形式,彰显商圈特色文化内涵。

5.3.4 历史文化区

1 适用范围

“历史文化区”适用于保留遗存较为丰富,能够比较完整、真实地反映一定历史时期传统风貌或民族、地方特色,现存较多文物古迹、近现代史迹和历史建筑,具有较好历史、文化、艺术等保护价值,列入相应保护名录或未被认

定为保护区的区域。

2 更新要素

历史文化区更新以“风貌传承”与“保护利用”为双重导向,注重历史文化传承,促进历史建筑保护修缮和活化利用,加强景观人文艺术表达,完善功能业态,优化基础设施,推动历史文化区的有机更新。

表 5.3.4-2 历史文化区更新要素表

要素	分类	更新内容
文化记忆	格局风貌	空间尺度、街巷肌理、景观视廊、天际轮廓线、地形地貌、河湖水系……
	物质保护	历史建筑、老建筑、老围墙、老石阶、老水井、旧驳岸、旧桥梁、古树名木……
	非遗保护	历史地名、老字号、民间文学、传统工艺、民俗文化、传统艺术、方言俚语……
建筑更新	安全排危	建筑评估、建筑修缮、结构加固、整治外墙设施……
	风貌延续	传统风貌、立面更新、历史传承、互通融合……
	体量协调	建筑高度、建筑体量、违建拆除、外挂设施……
	活化利用	空间改造、功能替换、地下空间……
环境景观	景观序列	人文景观、历史文化风貌、串联节点、空间整治、设计协调、空间有序……
	原样保护	古城门、老码头、古桥、台阶、古树、大树……
	艺术表达	景墙、雕塑、小品、家具、人文标识……
功能引导	文化产业	空间格局、功能业态、产业谱系、新旧功能业态融合的“文化+”产业……
	共生发展	原住民参与、经营活动、本土就业……
	文旅体验	微空间、文化展示、咨询问讯、智慧停车、智慧导览……
道路交通	街巷网络	道路格局、道路标高、道路线形、道路密度、道路宽度、断面形式……
	步道系统	便捷步道、服务设施、标识系统……
	公共交通	公交线路、公交站点、小巷公交、穿梭巴士……
	停车设施	共享停车、地下停车、临时停车、停车规范……
基础设施	服务配套	文化设施、医疗设施、养老设施、环卫设施、共享设施……
	安全防灾	消防通道、防火隔离带、智能报警、消防设施、应急救援空间、测温设施……
	市政设施	管线排危、管线下地、防爆措施、控源截污、低影响开发技术、调蓄设施……

3 更新主要内容

1) 文化记忆

以“保护优先、传承发展”为导向,全面保护历史文化区各类历史文化资源,注重文明传承、文化延续、与古为新,让城市留下记忆,让人们记住乡愁。

【格局风貌】注重对历史文化区内传统格局与历史风貌的整体性保护,延续历史文化区空间尺度、街巷肌理、历史风貌等人文环境,及与之相互依存的地形地貌、河湖水系等自然景观环境,加强对受损、灭失历史要素的修缮与复原。

【物质保护】注重对历史文化区内历史建筑、老建筑、老围墙、老石阶、旧驳岸、古树名木等历史环境要素的保护,不随意破坏建筑风貌、不砍古树老树。合理采取传统工艺和新材料加强对历史建筑保护、修缮、整饰,并通过“小规模、渐进式”有机更新方式整治不协调建筑与景观。

【非遗保护】注重对历史文化区内非物质文化遗产存及与传统文化表现形式相关的实物和场所的保护,维护和培育其依存的文化生态,加强对传统地名、老字号、民间文学、传统工艺、民俗文化等非遗资源的挖掘梳理,通过要素植入、活动策划、场景重构、布设标识等形式,将文化建筑、公共空间更新为陈列、展览、活动的文化服务与展示空间,提升其社会功能和当代价值。

2) 建筑更新

坚持有机更新的原则,保留延续传统建筑风貌,促进建筑活化利用,实现新旧建筑有机融合,创新延续城市文脉。

【安全排危】综合评估历史文化区现有建筑,对存在结构隐患的房屋进行加固整治;规范梳理建筑外挂设施与牌匾店招等外墙设施,排除火灾隐患。

【风貌延续】延续具有重庆地方特色的传统风貌,鼓励提取能够体现区域特征的建筑元素进行立面更新,对于非文保建筑,鼓励通过当代设计与建造手法传承历史底蕴,促进新旧建筑在物质形态与精神象征上互通融合,禁止没有依据的重建和仿制。

【体量协调】分区、分类协调控制各类建筑的高度、体量,拆除超出控制或违法加建、扩建的建筑与建筑部分,协调控制建筑“第二轮廓线”,建筑外挂设施宜小型化、隐蔽化设置,促使区域建筑关系协调统一。

【活化利用】鼓励根据功能需要对既有建筑进行活化利用,非文保建筑的内部空间可进行适当分隔,适当增加建筑使用面积。鼓励结合区域现状,合理开发人防、老地窖等存量地下空间。

3) 环境景观

做好历史景观要素的保护传承工作,改善提升景观体系,凸显历史人文风貌特色,构建魅力宜游、体验丰富的空间环境。

【景观序列】串联文化广场、重要建筑街巷等重要空间节点,整治因违章搭建、占路设摊、乱堆乱停等行为而被侵占、破坏的公共空间整治,整治广告店招、铺装材质等不协调的景观要素,构建点线面结合、具有韵律感的景观序列。

【原样保护】尽可能的原样保护古城门、老码头、古桥、台阶、古树、大树等具有历史人文价值的景观资源要素,强调原有风貌、文化景观、传统铺砌等要素的保护。

【艺术表达】注重景墙、雕塑、小品、家具、标识系统等设施的精细化设计,鼓励结合地域文化特色进行恰当的艺术化表达,彰显文化内涵,体现片区特色。

4) 功能引导

以有机持续发展为导向,坚持“特色价值”引领,以用促保,通过精准布局文化产业、携同原住民共生发展、升级文旅数字体验,让历史文化遗产在有效利用中成为城市发展的特色标识和公众的时代记忆。

【文化产业】延续历史文化区原有空间格局和功能业态,挖掘、利用特色文化资源,创新策划适宜区域发展的文化产业谱系。制定产业负面清单,严禁过度商业开发,发展新旧功能业态有机交融的“文化+”产业。

【共生发展】原住民是历史文化区活的灵魂,鼓励原住民参与历史文化区的保护与建设,保存原住民的经营活动,引导居民就地就业。

【文旅体验】活化利用历史文化区微空间,补充完善文化展示、咨询问讯、旅游接待等文旅配套服务功能,引入数字化、智能化的文旅服务设施,全方位创新文旅体验。

5) 道路交通

结合文化资源、街区特色和道路原有格局,完善慢行系统,构建安全、连续、通畅、舒适的步道系统。

【街巷网络】尊重原有道路格局,避免新增道路对历史文化区造成破坏,鼓励结合传统街巷空间尺度对道路密度、道路宽度、断面形式等指标进行适用化调整,并通过线形、宽度、界线、标高、断面形式等方面延续街巷整体风格。

【步道系统】结合文化资源与地形特色,建立安全、连续、通畅、舒适的步

道系统,鼓励增设直饮水、随身物品存放点等便利设施,宜结合传统文化设计步道的路面、标识等,体现区域特色。

【公共交通】结合区域特色,优化公共交通线路走向与站点设置,鼓励公交站点与休憩空间兼容布置,对于部分公交线网难以覆盖的巷道,鼓励设置小巷公交、穿梭巴士等,与干线公交接驳。

【停车设施】停车场设施设置宜地下、宜兼容、宜边角、宜小尺度分散、宜错时共享,鼓励旅游车位沿外围道路设置,数量不足时可采用区内下客,地下或区外停车的方式。鼓励通过设置道桩等方式,限制机动车通行与随意停放。

6) 基础设施

修复和更新配套设施,兼顾文旅与生活需求,提高服务承载能力,充分发挥历史文化片区使用价值。

【服务配套】鼓励结合实际功能需求,增设邮局、公共厕所等生活服务设施,增设游客中心、休憩设施等服务设施;在重点保护对象与人流密集处,提高环卫设施配置标准,在路窄弯多的巷道采用微型移动环卫设施;鼓励各类服务设施兼容设置,高效利用空间。

【安全防灾】根据消防需要对道路进行局部贯通或拓宽,可局部拆除建(构)筑物设置防火隔离带,鼓励采用智能监测报警设施和适应历史文化区空间特点的消防设施;鼓励平灾结合设置应急救灾空间,并在面向公众的建构物内、人流密集处设置测温设施。

【市政设施】对燃气、电力等管道线路进行排危,鼓励将架空管线更新为地埋管线,加强管线绝缘防爆措施,宜结合功能业态,合理设置隔油池等控源截污,鼓励采取低影响开发技术,疏通堵点,建设调蓄设施,改进现状排水系统。

5.3.5 公共空间

1 适用范围

“公共空间”适用于城市建成区内可承载游憩观光、运动休闲、交通通行等公共活动功能的场所,如街道步道、公园广场与运动场地等开敞空间,以及桥下空间、防空洞等可挖潜利用的空间。

2 更新要素

公共空间更新以“完善系统、提升品质、彰显特色”为导向,将公共空间与城市的功能、景观要素紧密联系,提升市民日常活动的便捷性与舒适性,使其成为彰显山水之城、美丽之地的重要载体。

表 5.3.5-2 公共空间更新要素表

要素	分类	更新内容
江岸空间	功能更新	滨江仓储物流、批发市场、货运码头、客运码头……
	生态修复	水体治理、河流整治、滨江消落带治理、滨江绿带修复、生态化改造、河岸改造……
	多元游憩	滨江开敞空间、港口陆域、公共活动空间……
	弹性利用	消落带滨水空间、重要节点、耐淹植被、耐淹材质,亲水活动空间……
	建设控制	严控新建建筑高度、严控住宅增量、开敞步行空间、建筑布局……
慢行系统	山城步道	步行网络、要素串联、便捷特色……
	滨水步道	连续步道、腹地联系、主题景观、立体空间节点……
	轨交便道	站点可达性、背街小巷、过街设施……
	友好学径	寓学于景、连续路径、等候区域、游憩空间、休息设施、主题标识……
公园广场	主题鲜明	主题策划、辨识度塑造、文化特色……
	景观提升	绿化空间、景观植被、空间划分、景观搭配……
	场所营造	铺装优化、公共艺术、多样空间、弹性使用、垂直绿化……
	设施完善	照明设施、安全监控、活动设施……
街道环境	步行有道	安全舒适、连续无障碍、断面优化、街道空间一体化设计……
	林荫街道	景观环境、本土树种、植物搭配、垂直绿化……
	活力街巷	商业外摆、界面通透、家具小品、艺术化设计、小微空间……
低效闲置空间	边角空间	边角用地、留白增绿、设施补足……
	桥下空间	绿化整治、场地增加、活动空间与设施增补……
	防空洞	保障人防、休闲纳凉、文化展示、特色商业……
	上盖利用	交通站场用地、复合功能、空间与设施增补……

3 更新主要内容

1) 江岸空间

遵循“减量、留白、增绿、美境”的原则,塑造彰显山水特色的公共空间,营造景观宜人、休闲活力、魅力特色的城市名片。

【功能更新】逐步将主城滨江核心地区的仓储物流、专业市场、货运码头等老旧功能区域转变为文化展览、特色商业等特色功能片区或特色节点,构

建连续、多彩的城市生活服务功能带。鼓励保留并利用具有历史价值的厂房、老旧建构筑物,实现历史要素与现代需求的融合。

【生态修复】对生态被破坏的城市水体进行治理和河流整治。整治滨江护岸对沿江消落区乱占、乱采、乱堆、乱填等行为,采用生态修复技术对受到破坏的滨江绿带,对混凝土堡坎、挡墙等进行生态化改造,恢复岸线自然净化功能。

【多元游憩】充分利用滨江开敞空间及具有特色的港口陆域等滨水空间,结合地形地貌、腹地功能、人文历史等条件,设置满足游憩、亲水、交流、健身等多种功能的公共活动空间,为市民提供丰富有趣的空间体验。

【弹性利用】在保障防洪排涝安全的基础上,弹性利用消落带滨水空间。在港口码头等重要节点,采用耐淹植被、耐淹材质等,提供亲水活动空间,以实现“水进人退,水退人进”的空间利用弹性,降低汛期对空间使用的影响。

【建设控制】“两江四岸”核心地带应严控新建建筑高度,其中位于滨江头排地块涉及拆旧建新的,鼓励建设公共类建筑,居住与商业类建筑应以低层、多层为主。核心地带滨江区域在更新过程中应保障滨水空间慢行系统的连续性与可达性,形成整体贯通、节奏有序的滨水开敞空间。

2) 慢行系统

在充分考虑居民使用需求、展现城市山水特色的基础上,通过加强系统联系、营造游憩特色等方式,构建便捷舒适、全龄友好的高品质慢行系统。

【山城步道】盘活步道沿线低效用地和闲置边角地,鼓励结合地形特征,通过串联老旧街区梯坎、坡道、街巷等历史人文资源,打造山城特色的街巷步道;充分利用地形高差,加强滨江步道与城市腹地的步行联系,打造亲水观景的滨江步道;结合山林防火通道及疏林修复、裸土治理、矿坑修复等,以近自然的生态方式打造生态游憩山林步道。

【轨交便道】优化轨道交通站点周边慢行步道网络,提高站点可达性。在轨道交通站点周边地区,通过连通背街小巷,打通街区围墙之间的消极空间,结合轨交站点,优化过街天桥、地下通道等过街设施,塑造轨道站点周边高密度的慢行网络,增加站点可达性,减少步行绕路。

【友好学径】鼓励在中小学周边的城市空间,充分利用建筑前区、街边绿带等有条件区域,局部扩宽人行道,打造连续贯通、寓学于景、健康趣味的友好学径;在重要节点区域应考虑家长等候停留、孩童游憩玩耍的需求,设置顶棚顶盖、休闲座椅等设施;鼓励增加具有辨识度的主题标识,提升学径的可识

别性与美观性。

3) 公园广场

以激发公共空间活力、联系社区生活为目标,遵循安全、舒适、多样的原则,整治提升公园广场的空间环境,使其成为居民日常生活联系的纽带。

【主题鲜明】结合老旧公园广场的空间环境、人文特色和使用需求,进行主题性策划,加强公园广场的差异化、辨识度塑造,激发空间再生活力。鼓励在场地铺装、小品雕塑、城市家具与标识设计等方面,融入与主题相协调的文化元素,通过不同要素彰显公共空间的文化特色。

【景观提升】优化绿化空间布局,细化景观植被设计。充分结合空间尺度、步行流线、使用需求等,以点线面结合的景观植被形式合理划分空间;鼓励对景观植被的组合搭配进行优化设计,打造具有连续性和节奏感、疏密有致、开合有度的景观体系。

【场所营造】充分结合不同人群、不同时段的空间使用需求,通过铺装优化、公共艺术植入等方式,设置丰富多元、可塑性强的场所空间,满足多样的弹性使用需求,激发空间使用的多种可能性。

【设施完善】针对不同区段的公共开敞空间,完善夜间照明、安全监控等基础类设施,选择性增加休闲运动、观赏游憩、科普教育与儿童娱乐等活动类设施,创造全龄友好的公共空间。

4) 街道环境

以安全街道、绿色街道、活力街道为目标,推动街道空间更新,发挥城市活力重要空间载体的作用,营造街道的生活气与归属感。

【步行有道】贯彻人行优先理念,营造安全舒适、连续无障碍的步行空间。根据街道等级、区段与功能等因素,合理划分街道断面,整合布局街道设施,鼓励建筑前区与街道空间的一体化设计,充分保障人行空间的有效通行宽度。

【林荫街道】提升街道景观环境,打造舒适宜人的步行环境。鼓励塑造连续的林荫街道,行道树分支点宜控制在 2.5 米及以上高度;鼓励采用本土落叶或彩叶树种,增加四季变化之景;林下绿化种植应做到高低搭配、起伏有致,并采用不同花色花期的植物相间配置,丰富植物景观层次。

【活力街巷】提倡增加商业外摆、优化界面通透性、艺术化设计家具小品等方式,激发街巷活力氛围。优化临街界面,合理划定外摆空间,提供交往场所;加强界面通透性,鼓励将封闭围墙换为通透式景观围栏,实现内外景观渗透;细化家具小品设计,结合历史人文特征,融入公共艺术作品,扮靓小微空

间节点,激发街巷活力氛围。

5) 低效闲置空间

识别城市中的边角用地及低效利用空间,结合城市片区空间功能需求,通过精细化、复合化地挖掘利用潜在空间资源,补足公共活动空间与设施短板。

【边角空间】梳理城市零星边角用地,结合城市活动与设施需求,鼓励留白增绿,补足体育运动、社区服务、社会停车等设施短板。

【桥下空间】应统筹协调桥下空间与腹地衔接的景观营造,保证绿色生态、视线通透及对周边环境文脉的艺术表达。在不影响结构安全的前提下,对可达性不佳,地形地貌条件复杂的桥下空间,宜以生态修复为主;可达性较好,地形较为平整的桥下空间,鼓励因地制宜设置步行道、观景平台、运动健身场地等公共活动空间。

【防空洞】在满足人防要求、使用安全的前提下,鼓励设置休闲纳凉空间,适当引入文化展示、特色商业等多元功能业态,提升使用效率。

【上盖利用】针对城市核心区低效利用的交通站场用地,鼓励通过上盖建设增加立体公共空间,提升空间价值。

5.4 专项技术指引

5.4.1 道路交通

1 提升慢行品质

【畅通连续】采取多种方式,充分保障慢行交通通行路权,慢行空间应畅通连续,避免出现断点,形成连续、通畅的慢行网络。

【安全舒适】可通过隔离桩、绿化带、地面标识等方式实现人车分流,强化慢行空间的无障碍设计、照明设计和铺装设计,打造安全、舒适的慢行空间。

【空间尺度】应优先保障人行空间尺度,人行道总宽度不宜小于4米,条件受限时不应小于2米,条件具备时应适当加大人行空间尺度。

【过街间距】过街设施应根据行人过街的行为心理需求设置,合理控制过街设施间距,宜控制在150m—250m左右,使行人能够就近过街。

2 增强快慢和谐

【车道规模】合理控制机动车道尺度,在满足交通、活动、管理的前提下,

适当拓展慢行空间。道路改造时,大型车和小型车道宽度可采用 3 米,特殊情况下小型车道宽度可采用 2.8 米,交叉口的进口道可采用 2.8 米。

【共享街道】鼓励设置共享街道,交通量不大的商业街道和慢行交通为主的次支路宜建设为共享街道。

3 强化车行管理

【交通管理】可根据现状及未来可能存在的交通问题,结合交通组织策略,适时采取交通组织管理优化措施,包括:单向交通、禁(限)行、禁(限)停、禁(限)转、定向车道、共享车道、潮汐车道、路口渠化、感应信号灯等。

【车速管理】道路沿线不同路段根据周边状况形成不同的限速要求。路网较密集片区可将 30km/h 作为管理限速,车流量相对较大区域,限速需经过相关论证后实施。

【稳静化管理】开展道路稳静化管理,适当控制开口数量,通过设置物理或交通管理设施,结合车速管理,引导车辆减速行驶。

4 改善车行服务

【完善路网】填补片区基础设施短板,加密次支道路,打通“断头路”,畅通微循环,提升路网综合承载能力。

【公共交通】合理控制站距,公交站距宜为 500~800 米。优化提升站点设施,充分关注智能化、人性化、舒适化设计。加强站点与周边公共开放空间、公共服务设施的衔接转换,充分改善山地城市“最后一公里”问题。

【停车设施】停车供需矛盾突出地区可采用分时段停车、地下停车、停车楼等方式优化停车系统。有条件的支路和生活性次干路可设置路内机动车停车位,满足临时停车需求;主干路、非生活性次干路沿线不应设置路内停车位。

5.4.2 防洪排涝

1 提升防洪能力

【总体要求】对防洪能力明显不足、存在防洪安全隐患的区域开展整治提升,确保项目满足相应的防洪标准及行洪空间管控要求,不得妨碍行洪畅通,增设提升城市品质的设施,建成绿色、开放、共享的公共滨水空间。其中,位于中心城区范围内的,需满足以下防洪要求,其他区域也可参照执行。

【防洪标准】已公布防洪管控水位的区域,不得建设地面层标高(±0.00)低于防洪管控水位的房屋建筑。除河道(水库)安全、保护、运行、管理自身所

需且经水行政主管部门同意的房屋建筑外,禁止在河道(水库)管理范围内新建房屋建筑。

【拆除清退】如有 100 年一遇防洪标准以下的违法建筑、危旧房屋建筑其他碍洪建筑,应及时拆除;对 100 年一遇防洪标准以下的现状房屋建筑,应按照相关要求分类分期清退。

【滨江空间】位于 100 年一遇防洪标准以下的区域,鼓励布设绿地、步道或者慢行道等设施,但应当符合防洪管控、河道管理和消落区管理的有关要求。

【历史建筑】如有不可移动文物和历史文化名镇、名村、街区以及传统风貌区、历史建筑、传统风貌建筑等具备保护价值的现状房屋建筑,应当在符合相关法律法规基础上提升防洪能力。

【工程设施】新建或改造码头、道路、管道、缆线、排水、监测等工程设施的,应当符合相应的防洪标准要求,不得妨碍行洪畅通。

2 优化排水系统

【总体要求】应开展排水管网精细化排查,分级分类梳理管网断头、雨污错接混接、变形、破裂、塌陷、淤堵等病害问题,并建立台账。系统实施排水管网完善、更新修复、雨污分流改造,提升污水收集效能。完善排水防涝体系,补齐设施短板,增强排水系统防灾减灾能力。

【内涝防治】应根据排水防涝等相关专项规划确定雨水管渠设计标准、内涝防治标准等指标要求,在下穿道区域水位监测与信号联动措施,指导雨水管渠的建设改造和排水系统的优化提升。重点实施易涝积水点、内涝隐患点整治,原则上位于重要地区的整治工程优先实施。

【雨污分流】除规划为合流制区域外,其他区域应校核合流管道是否满足雨水流量要求,采用雨污分流制的排水体制,同步推进地块内部管网、出户管及支线管网连接处、临街门面等建筑源头管网及市政管网的雨污分流改造,原有雨污合流管网在清淤、疏通后可作为雨水管,并新建污水管道。暂不具备改造条件的地区,因地制宜采用建设调蓄设施、设置智能截流措施控制截留量等方式,降低合流制管网雨季溢流污染,提高雨水排放能力,降低城市内涝风险。

【管网更新】摸清排水管网存在的结构性及功能性缺陷,重点针对带病运行、安全隐患凸显的老旧管网,优先解决管道老化破损、管径偏小、断头管网等突出问题,同步完善管网附属设施,开展破损井盖更换、沉降井盖提升及不

可开启式雨水口整治等专项工作,推进排水管网完善和更新,消除排水安全隐患。

5.4.3 海绵城市

【总体要求】全面落实海绵城市建设理念,坚持问题导向与目标导向相结合,充分尊重现状下垫面特征和竖向条件,结合建设需求,因地制宜科学布局海绵设施,合理制定海绵城市建设方案。

【指标控制】地块有规划指标要求的,应执行规划确定的海绵指标;地块无规划指标要求的,应按照相关规定执行;如地块用地性质变更,则地块年径流总量控制率应根据变更后的用地类型按照相关规定执行。

【指标调整】地块的海绵指标原则上不允许调整,如因特殊情况该地块海绵指标无法达到的,应优先在更新项目或更新片区内平衡;若无法平衡确须调整海绵指标的,应提交调整方案报主管部门审批,原则上保证地块所在排水分区年径流总量控制率总体要求不变。

【公共设施】已有海绵城市专项规划或片区策划方案确定布局的雨水调蓄池、雨水塘、雨水湿地等市政公共海绵设施、超标雨水行泄通道及提排泵站等排水防涝设施的,应优先实施。项目的竖向设计应有利于雨水自流排向公共海绵设施。

【设施指引】涉及多用地类型的,应按照“绿色优先,生态排水”的思路,结合各地块的用地类型明确适用的海绵设施,设施的布局要充分利用可用空间,考虑竖向、建筑方案、地下空间开发等多种因素,保障海绵设施建设效率的最大化。在场地竖向允许且不影响排水安全的情况下,鼓励采用植草沟等转输型设施替代硬化排水沟;在用地紧张区域,鼓励充分挖掘可利用的空间,布局绿色屋顶、下沉式绿地、雨水花园等;在河道水系周边,鼓励建设陂塘湿地、河岸湿地、滨水植被缓冲带等净化型设施,削减雨水径流污染。

5.4.4 绿色建筑

【绿色建筑】涉及拆旧建新的,应按国家和地方现行建筑节能(绿色建筑)强制性标准和建设主管部门管理要求执行,项目所在行政区域内有绿色建筑发展专项要求的应落实相关要求。政府投资或以政府投资为主的公共建筑、社会投资建筑面积2万平方米及以上的大型公共建筑应按不低于二星级绿色建筑标准要求建设。鼓励工业建筑参照相关标准建设。

【绿色改造】涉及改造提升的,应结合建筑类型、现状性能、功能需求等因素,选择适宜的绿色技术、工艺、设备,采用绿色建材和可循环、可再利用材料,对既有建筑的主体结构与围护结构、用能系统、场地环境、室内环境等实施绿色改造,优先选择安全耐久、工艺简单、施工便捷、应用效果好、投入产出比高的改造措施。为最大化体现绿色化改造效果,涉及改造提升的原则上应开展多项融合的综合性改造。

5.4.5 装配式建筑

【拆旧建新】涉及拆旧建新的,应按所在区(县)现行装配式政策与建设主管部门管理要求执行;政府投资项目或在供地方案或土地出让合同中明确装配式建筑实施要求的(除计容建筑面积 500 平方米及以下的单体建筑外均应采用装配式建筑),应严格执行装配式建筑实施要求。鼓励更新业态为工业与物流仓储类的政府投资项目采用装配式建造技术。

【改造提升】涉及改造提升的,应结合改造方式与建筑本体情况,鼓励在外立面提升、内部空间改造、主体结构加固、设备管线整治等方面实施更新过程中,采用预制外墙、内隔墙非砌筑、装配式内装、预制梁柱、干式工法等装配式建造技术。

5.4.6 管线综合

【优化管线】原则上不得新设置架空线及其杆架,对于废弃的架空管线应同步清理。鼓励已有架空线下地,不具备下地条件时,可进行线路结构改造提升,采取桥架(槽盒或套管)、外墙敷设、线杆等方式进行有序规整,符合安全要求及横平竖直美观要求,改善整体风貌。其中,架空线入地应优先利用已有管孔资源入地,现有管孔资源在不影响权属单位发展的前提下应开放共享;无管孔资源或现有管孔资源不足时,可新建或扩容下地通道,论证综合管廊实施可行性,特别是缆线型管廊等小断面管廊实施可行性。根据条件宜选用组合排管型管廊,且应采用水平组合布置排管。

【整治杆箱】鼓励对杆件及箱体开展整治工作,清理废弃的杆件、箱体以及各种安放在墙体上的负载物,杆、箱的拆除应在综合杆、箱正常运行后进行。新增设的各类杆件、箱体应尽量采用综合杆、综合机箱,鼓励“一杆多用、一箱多用”,实现各类设施集约化、一体化布置。综合杆箱设施应协调好建设规模、预留空间与近期需求之间的关系。综合杆、箱应采用新材料、新工艺,

降低杆件和箱体体积,实现设施轻巧、搭载方便、功能预留。在满足行业标准、功能需求、安全可靠性的前提下,综合杆、箱的高度、样式及色彩等须与城市风貌和周边环境相协调,并符合相关城市规划及技术规范。

【地面设施】应统筹优化地下管网、地下建筑物、地下交通设施等地下空间的通风口,窨井口等地面设施鼓励通过平整、迁移等方式,避免对地面人行空间造成影响。

5.4.7 消防安全

【执行标准】消防工程应符合国家、行业和地方现行消防技术标准和规定,执行现行相关标准和规定确有困难的,应针对项目消防工程开展可行性研究,制定合理的技术方案,并通过消防安全评估或专题技术论证。

【消防规划】涉及消防站、消防通信、消防供水、消防车通道等公共消防设施内容,应纳入城市消防规划统一规划和实施。

【建筑改造】既有建筑应结合改造消除消防安全隐患,根据建筑物的使用功能、空间与平面特征和使用人员的特点,因地制宜提高建筑主要构件的耐火性能、加强防火分隔、增加疏散设施、提高消防设施的可靠性和有效性。

5.4.8 智慧应用

1 推进智能建造

【BIM 运用】涉及拆旧建新的,鼓励全过程应用 BIM 技术,贯穿设计、施工、运维阶段,包含建筑、结构、机电安装以及装饰装修等各专业内容,施工单位能基于 BIM 应用管理软件进行 BIM 施工现场的智能化应用。涉及改造提升的,在不具备全过程应用的情况下,鼓励在设计、施工阶段应用 BIM 技术。

【数字化建造】应根据项目实际情况,实施工程项目数字化建造;涉及拆旧建新的应参考相关规范建设。涉及改造提升的应结合项目实际建设情况,鼓励在施工现场应用人员实名制管理、视频监控、扬尘噪声监测等智慧化的技术措施。

2 建设智慧建筑

【改造提升】涉及改造提升的,应在基础设施更新和集成化管理方面进行智能化建设。鼓励在安全防范、设施设备管理、消防设施管理方面加强智慧化管控。鼓励建设集成管理与服务平台,集中物业数字化管理、设施设备数字化管理、可视化管理及应用服务提供等。

【拆旧建新】涉及拆旧建新的,应结合项目实际情况,鼓励利用生物识别进出管理、高空抛物视频监控、地下管网数字化管理、积水监测、消防设施监控、消防通道监控等智慧化措施推进智慧化建设,并应符合现行标准与规范要求。

3 推动智慧场景应用

【人文底蕴】在历史文化区的更新项目中,鼓励以“美化、亮化、文化”为基础,对传统文化及特色街区文化进行数字化转化和开发,利用数字影音、AR/VR 模拟、交互式设备等,演绎和展示城市发展及历史文化,将文化与景观进行融合,彰显人文底蕴,提升城市魅力。

【公共空间】涉及公共空间改造的,鼓励在公园、市民广场等区域提供智慧导览、无人车、智慧步道等智慧应用,结合声光效果、灯光呼吸效果、交互式设备等提升科技感形象,促进市民交往,增强市民获得感与体验感。

【商业服务】鼓励老旧商业区采用智慧化的技术措施,在公共停车场(库)和商业街区采用停车引导、反向寻车、客流量统计分析、人员轨迹分析、智慧驿站、智慧垃圾桶、智慧路灯等智慧措施,提供精准营销和引导消费等全新体验,打造智慧商业。

【生态环境】更新项目建设中,应加强对环境的监测,鼓励应用物联感知技术,对水质、空气质量、温湿度、噪音等环境因素进行多维度监测,运用除尘降温喷雾、自动喷灌等技术,加强绿色生态建设,提升环境品质。

附件 1 片区策划方案模板

片区策划方案文本

一、区位和策划背景

1 区位条件

说明更新片区的位置、范围、在区域中的地位和作用。

2 策划背景

说明片区策划方案编制背景,市、区工作部署,编制依据,阐述片区更新必要性及相关规划要求。

二、片区现状

1 基本情况

说明片区范围内人口、经济发展、土地、建筑、设施、历史文化、生态等现状情况。

2 更新意愿

阐述各利益主体对片区的满意度和更新需求。

3 分析总结

总体说明片区内生活、生产、生态、人文、安全、交通等方面存在的主要问题,在产业、土地、建筑、设施、文化、生态等方面具有的优势条件和资源,明确提出上位规划要求以及不可改变的自然和人为条件限制内容。填写《片区问题清单》(附表 1)、《片区优势清单》(附表 2)、《片区约束条件清单》(附表 3)。

三、更新资源识别

说明土地、建筑、设施、公共空间等更新资源的规模、分布、现状使用等情况。填写《片区更新资源表》(附表 4)。

四、片区更新指引

1 更新目标

阐述片区功能定位与发展目标。

2 更新思路

提出生活、产业、生态、文化、安全、交通等方面的更新思路。

3 更新内容与规模

说明更新方式、更新规模及更新内容。填写《片区更新规模统计总表》(附表 6)、《片区保护修缮类更新规模统计表》(附表 7)、《片区改造提升类更新规模统计表》(附表 8)、《片区拆旧建新类更新规模统计表》(附表 9)、《片区更新内容统计表》(附表 10)。

4 规划调整建议

研究论证国土空间详细规划调整必要性,提出规划调整建议,提出详细规划调整后规划条件的主要变化和土地利用的计划安排。填写《片区规划调整建议表》(附表 12)。

5 更新项目划分

根据更新内容和更新规模合理划分更新项目并进行项目归类。填写《片区更新项目统计表》(附表 11)。更新项目划定后,结合项目的实际情况分配片区任务清单中的更新任务,填写《片区任务清单》(附表 5)。

五、更新项目指引

1 更新项目范围

说明各个更新项目的规模及具体范围。

2 更新方向

结合片区更新任务,对各个项目的更新方向及主要更新内容进行说明。

3 更新方式

说明项目更新总规模及“留、改、拆、建”规模;提出更新指标弹性管理要求。

4 土地收储建议

提出片区土地收储整治内容和措施建议。

5 土地供应建议

提出片区土地供应方式的内容和措施建议。

6 建设模式

提出合理的建设模式。

7 投资估算

估算项目主要更新改造成本。

六、实施计划

制定更新片区建设时序与分期计划,包括建设范围、建设内容、时间安排、资金安排等。

七、实施保障

提出片区更新保障措施,包括管理机制、资金保障、工作组织等。

八、效益分析

对片区更新产生的社会、经济、环境、人文等效益进行分析。

九、专题分析

1 必选专题分析

- 1) 道路交通专题分析
- 2) 环境影响专题分析
- 3) 历史文化保护专题分析
- 4) 社会稳定风险评估专题分析
- 5) 海绵城市专题分析

2 可选专题分析

- 1) 产业发展专题分析
- 2) 公共服务设施和市政基础设施专题分析
- 3) 地下空间专题分析

十、附表

附表 1:片区问题清单

附表 2:片区优势清单

附表 3:片区约束条件清单

附表 4:片区更新资源表

附表 5:片区任务清单

附表 6:片区更新规模统计总表

附表 7:片区保护修缮类更新规模统计表

附表 8:片区改造提升类更新规模统计表

附表 9:片区拆旧建新类更新规模统计表

附表 10:片区更新内容统计表

附表 11:片区更新项目统计表

附表 12:片区规划调整建议表

附表 1：片区问题清单

类型	主要问题	
	1	2
安全功能	1	
	2	
生活功能	1	
	2	
生态功能	1	
	2	
产业功能	1	
	2	
人文功能	1	
	2	
交通功能	1	
	2	
其它		

填表说明：

按照功能分类，在“主要问题”中根据片区内存在的实际问题进行分类、分项的总体阐述。

附表 2：片区优势清单

类型		优势条件及资源
产业	1	
	2	
土地	1	
	2	
建筑	1	
	2	
设施	1	
	2	
文化	1	
	2	
生态	1	
	2	
其它		

填表说明：

按照资源及条件的不同分类，在“优势条件及资源”中分别说明具备更新利用价值的资源条件。

附表 3：片区约束条件清单

序号	约束内容
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
其它	

填表说明：

在“约束条件说明”中结合上位规划要求、不可改变的自然和人为条件限制，填写约束的具体内容。

附表 4：片区更新资源表

序号	类型		资源数量	现状规模	现状使用情况
	大类	子类			
1	建筑	居住建筑	处	建筑面积 m ²	
4		.....	处	建筑面积 m ²	
5	设施	养老中心	个	建筑面积 m ²	
7		.....	个	建筑面积 m ²	
8	空间	社区游园	个	占地面积 m ²	
10		.....	个	占地面积 m ²	
11	道路交通	停车场	个	占地面积 m ²	
13		.....			
14	闲置土地		处	处	
15	其它	.....	处		

填表说明：

- 1、本表“大类”“子类”填写内容为示意，根据实际情况更新资源据实填写；
- 2、“资源数量”填写片区内更新资源的数量，如：有 2 个养老中心，有 3 处社区游园；
- 3、“现状规模”填写片区内更新资源总体规模，如：养老中心现状规模 3000 m²，社区游园 8000 m²；
- 4、“使用现状情况”是对“子类”项更新资源现状的总体说明。

附表 5：片区任务清单

分类	更新任务		更新项目
	1		
安全功能	1		
	2		
生活功能	1		
	2		
生态功能	1		
	2		
产业功能	1		
	2		
人文功能	1		
	2		
交通功能	1		
	2		
其它	……		

填表说明：

- 1、按照功能分类，在“更新任务”填写片区更新的重点方向、主要内容以及达成目标；
- 2、片区任务清单中的更新项目应在更新项目划定后，结合更新项目的实际情况进行填写。

附表 6：片区更新规模统计汇总表

序号	类型		占地 面积	现状 建筑 面积	保留 建筑 面积	保护修缮 建筑面积	改造提升建筑 面积		拆旧建新建筑 面积		更新后 总建筑面积	拆除 比例	拆建 比例	更新 说明
	大类	子类					实施前	实施后	拆除	新建				
1	建筑 类	厂房	—	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	—	—	
2		.....	—	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	—	—	
3	闲置土地		m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	—	—	
4	合计		—	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	%	:	—
序号	大类	子类					实施前 规模	实施后 规模	更新说明					
1	非建 筑类	道路												
2		.....												

填表说明：

- 1、本表“大类”“子类”填写内容为示意，根据实际更新资源据实填写，“更新说明”是对“子类”项更新内容的总体说明；
- 2、“建筑类”中的“子类”填写建筑类型名称，以“m²”为单位，在各类建筑面积中据实填写；
- 3、“现状建筑面积”填写现状总建筑面积，“保留建筑面积”填写不实施更新的总建筑面积；
- 4、“更新后总建筑面积”=“保留建筑面积”+“保护修缮建筑面积”+“改造提升实施后建筑面积”+“拆旧建新的新建建筑面积”；
- 5、“拆除比例”=“拆除建筑面积”合计面积÷“现有建筑面积”合计面积；
- 6、“拆建比例”=“拆旧建新的新建建筑面积”合计面积÷“拆除建筑面积”合计面积；
- 7、“非建筑类”中的“子类”填写各项目名称，“更新规模”按照各项目类型计量单位，以实际项目规模据实填写。

附表 7：片区保护修缮类更新规模统计表

类型		更新规模	更新说明
大类	子类		
建（构）筑物	居住建筑	m²	
	商业建筑	m²	
	历史建筑	m²	
	.....	m²	
	合计	m²	

填表说明：

- 1、本表“大类”“子类”填写内容为示意，根据实际更新资源据实填写，“更新说明”是对“子类”项更新内容的总体说明；
- 2、“建（构）筑物”中的“子类”填写各类型名称，以“m²”为单位，在各类“更新规模”中据实填写。

附表 8：片区改造提升类更新规模统计表

类型		更新规模		更新说明
大类	子类	更新前	更新后	
建筑类	居住建筑	m²	m²	
	商业建筑	m²	m²	
	历史建筑	m²	m²	
	.....	m²	m²	
	合计	m²	m²	
非建筑类	公共空间		m²	
	步行道路		m	
	排污管线		m	
				

填表说明：

- 1、本表“大类”“子类”填写内容为宜，根据实际更新资源据实填写，“更新说明”是对“子类”项更新内容的总体说明；
- 2、“建筑类”中的“子类”填写建筑类型名称，以“m²”为单位，在各类建筑面积中据实填写；
- 3、“非建筑类”中的“子类”填写各项目名称，“更新规模”按照各项目类型计量单位，以实际项目规模据实填写。

附表 9：片区拆旧建新类更新规模统计表

序号	实施对象	拆除				新建				更新说明
		用地性质	建筑权属	占地面积	建筑面积	用地性质	建筑权属	占地面积	建筑面积	
1	建筑 1			m²	m²			m²	m²	
2	建筑 2			m²	m²			m²	m²	
3	.....			m²	m²			m²	m²	
4	闲置空地 1			m²	m²			m²	m²	
5	闲置空地 2			m²	m²			m²	m²	
...	.....			m²	m²			m²	m²	
合计		——	——	m²	m²	——	——	m²	m²	——

填表说明：

- 1、“实施对象”填写可以是对象身份、位置、范围等，如“XX 社区东侧 3 栋居住建筑”或“XX 道路旁闲置空地”；
- 2、“拆除”中“建筑权属”填写目前建筑产权人名称或身份，如“XX 企业”或“居民私权”，“新建”中“建筑权属”填写新建后建筑产权人名称或身份，如“XX 企业”或“XX 单位”，若前后权属关系未发生变化，两栏“建筑权属”则填写一样；
- 3、“拆除”和“新建”中的“占地面积”和“建筑面积”，以“m²”为单位，按照实际面积进行填写；
- 4、“更新说明”重点说明实施对象的现状问题，阐述拆除新建必要性和拆除新建的实施内容。

附表 10：片区更新内容统计表

类型		更新前规模	更新后规模	更新说明
大类	子类			
居住建筑	.....			
	商务建筑	m²	m²	
	商贸建筑	m²	m²	
商业建筑	.....			
	.....	m²	m²	
	养老院	个	个	
公服设施	.....			
	公共厕所	个	个	
				
市政设施	停车位	个	个	
				
	.....	个	个	
其它	.....			
				
				

填表说明：

- 1、本表“大类”“子类”填写内容为示意，根据项目更新前后实际内容变化进行据实填写；
- 2、“大类”“子类”按照主次层级分别填写更新内容类型；
- 3、“更新前规模”和“更新后规模”按照更新内容类型的计量单位，以实际规模据实填写；
- 4、“更新说明”是对“子类”更新内容类型的必要性说明。

附表 11：片区更新项目统计表

序号	项目名称	项目类型	投资估算	占地面积	现状建筑面积	保留建筑面积	保护修缮建筑面积	改造提升建筑面积		拆旧建新建筑面积	更新后总建筑面积	拆除比例	拆建比例	更新计划	更新说明
								实施前	实施后						
1			万元	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	:		
2			万元	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	:		
3			万元	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	:		
...			万元	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	:		
合计	——	——	万元	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	——	——	——	——

填表说明：

- 1、“项目类型”填写“老旧小区（街区）”“老旧工业区”“老旧商业区”“历史文化区”“公共空间”其中一项或多项；
- 2、各类建筑面积、拆除比例、拆建比例参照之前各类表格填写方式进行填写；
- 3、“更新计划”说明项目当年的主要计划实施内容以及后续的计划安排；
- 4、“更新说明”是对更新内容、功能属性、更新意义的综合说明。

附表 12：片区规划调整建议表

序号	用地 编码	现行详细规划					调整后详细规划			
		用地性质	占地面积	容积率	建筑面积	其它规划 条件	用地性质	占地面积	容积率	建筑面积
1			m ²		m ²			m ²		m ²
2			m ²		m ²			m ²		m ²
其它			m ²		m ²			m ²		m ²
合计	——	——	m ²	——	m ²	——	——	m ²	——	m ²

填表说明：

- 1、“用地编码”填写涉及规划调整地块的详细规划地块编号；
- 2、“占地面积”“容积率”“建筑面积”根据调整建议据实填写；
- 3、“其它规划条件”填写地块现行详细规划对于配套设施、建筑限高、红线退让等规划条件要求。

片区策划方案图纸

一、片区区位图

标明城市更新片区在区域中的地理位置,表达与周边地区的功能关系、交通联系、空间关系等内容。

二、用地范围图

结合最新航空影像图,标明片区用地范围线,涉及的行政单元边界,重要公共服务设施和市政基础设施。

三、土地利用现状图

结合最新现状地形图,标明片区现状各类用地实际用地功能,标明对应的用地性质代码、公共和市政配套设施等。

四、土地权属情况图

依据土地核查结果,标明片区内土地权属情况,包括国有用地、集体用地、留用地、历史遗留用地以及权属不清晰且未完善征转手续的用地等。

五、综合现状分析图(图集)

标注及评价建筑、设施、道路交通、绿化景观、空间环境等现状情况。

六、更新资源分布图

结合最新现状地形图,标明片区内可实施更新的土地、建筑、设施、公共空间等更新资源的分布情况。

七、更新方式分布图

标明保护修缮、改造提升、拆旧建新等更新方式的空间分布。

八、更新项目划定示意图

标明各更新项目用地范围、项目名称、更新资源以及各类更新方式的更新规模等。

九、更新总平面图

绘制总平面,标明主要更新内容和功能设施的分布情况。

十、土地收储建议图

根据土地收储整治建议内容绘制土地收储前后对比图。

十一、土地供应建议图

根据土地供应建议绘制,明确土地位置、四至等信息。

十二、国土空间详细规划调整对比图

包括现行国土空间详细规划方案及规划优化方案,分别标明用地性质、容积率、绿地率、配套设施等。

十三、各类专项图

如道路交通规划图、公共服务设施规划图等。

附件 2 项目实施方案模板

项目实施方案文本

一、项目背景

说明项目实施方案编制的背景,包括市级城市更新专项规划、区级城市更新专项规划、片区更新策划等上位指引,说明本区对本项目更新工作的要求,介绍方案编制的过程等情况。

二、项目现状

1 范围及区位

说明更新项目占地范围,结合区位和交通分析其功能及发展优劣势。

2 基础调查

对人口、土地、建筑、设施、业态、文化、生态七类对象的基础调查数据和居民需求进行分析,在分析过程中需将定量和定性分析进行结合。

3 分析总结

说明项目内存在的主要问题和具备的优势资源条件,明确提出片区策划和相关上位规划要求等方面的限制内容。填写《项目问题清单》(附表 2)、《项目优势清单》(附表 3)、《项目约束条件清单》(附表 4)。

三、项目定位

以片区策划更新目标为指引,提出项目功能、性质的总体定位,充分回应片区策划对本项目的更新任务要求。填写《片区策划中本项目的任务清单》(附表 1)。

四、更新策略

以基础数据调查和项目主要问题出发,提出项目公共性优先,兼顾公益性和经济性提出项目的具体更新策略。

五、更新资源

明确更新资源,统计其类型、数量、规模、权属、现状功能及分布情况的信息。填写《项目更新资源表》(附表 5)。

六、更新内容

根据项目定位,对项目的建筑、空间及周边环境进行功能适配。填写《项

目更新内容统计表》(附表 10)。

七、更新规模

以保护修缮类、改造提升类、拆旧建新类进行分类和汇总数据统计。填写《项目更新规模统计总表》(附表 6)、《项目保护修缮类更新规模统计表》(附表 7)、《项目改造提升类更新规模统计表》(附表 8)、《项目拆旧建新类更新规模统计表》(附表 9)。

八、项目更新设计

通过设计展现项目更新内容及效果,达到规划调整深度,包括但不限于以下内容:设计理念、总平面图设计、建筑设计、效果图和其它设计等。

九、规划调整

详细说明规划调整的对象和内容、方式。填写《项目规划调整表》(附表 11)。

十、土地收储

详细说明土地收储整治内容和措施。

十一、土地供应

详细说明土地供应方式的内容和措施。

十二、补偿安置及利益平衡

详细说明安置补偿和利益平衡的处理方式和措施。

十三、投资估算

测算项目更新建设的明细内容及总体资金量。

十四、投融资模式

对项目的建设资金来源和使用进行说明。

十五、建设模式

说明项目的建设模式,可通过技术流程图表达,重点阐述模式优越性。

十六、运营模式

说明项目的运营模式,可通过技术流程图表达,重点阐述模式优越性。

十七、综合效益评估

对项目更新产生的经济、社会等效益进行评估。

十八、实施计划

项目初步实施方案编制内容为:提出项目的工作计划,包括引入实施主体、开展项目实施方案编制、项目正式启动的总体计划安排。

项目实施方案编制内容为:提出项目细化到月为单位的具体实施计划,

包括项目规划调整、方案设计、施工图设计、开工、竣工、招商、开业等工作的时间节点和分工安排。

十九、实施保障

项目初步实施方案编制内容为：前期业主为推进工作在政策、组织、工作机制等方面提出的工作说明。

项目实施方案编制内容为：实施主体为推进工作在资金、技术、资源、组织、工作机制等方面提出的工作说明。

二十、专题分析

1 必选专题分析

- 1) 环境影响专题分析
- 2) 历史文化保护专题分析
- 3) 社会稳定风险评估分析
- 4) 海绵城市专题分析

2 可选专题分析

- 1) 产业发展专题分析
- 2) 公共服务设施和市政基础设施专题分析
- 3) 地下空间专题分析
- 4) 道路交通专题分析

二十一、附表

附表 1: 片区策划中本项目的任务清单

附表 2: 项目问题清单

附表 3: 项目优势清单

附表 4: 项目约束条件清单

附表 5: 项目更新资源表

附表 6: 项目更新规模统计总表

附表 7: 项目保护修缮类更新规模统计表

附表 8: 项目改造提升类更新规模统计表

附表 9: 项目拆旧建新类更新规模统计表

附表 10: 项目更新内容统计表

附表 11: 项目规划调整建议表

附表 1：片区策划中本项目的任务清单

分类	更新任务	
	1	2
安全功能		
生活功能	1	
	2	
生态功能	1	
	2	
产业功能	1	
	2	
人文功能	1	
	2	
交通功能	1	
	2	
其它		

填表说明：
按照功能分类，在“更新任务”中填写片区策划内“片区任务清单”对本项目提出的更新任务内容。

附表 2：项目问题清单

类型	主要问题	
	1	2
产业功能	1	
	2	
建筑情况	1	
	2	
道路交通	1	
	2	
基础设施	1	
	2	
景观环境	1	
	2	
文化记忆	1	
	2	
其它		

填表说明：

按照功能分类，在“主要问题”中根据项目存在的实际问题进行分类、分项的总体阐述。

附表 3：项目优势清单

类型	优势条件及资源	
	1	2
产业		
土地	1	
	2	
建筑	1	
	2	
设施	1	
	2	
文化	1	
	2	
生态	1	
	2	
其它		

填表说明：

按照资源及条件的不同分类，在“优势条件及资源”中分别说明具备更新利用价值的资源条件。

附表 4：项目约束条件清单

序号	约束内容
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
其它	

填表说明：

在“约束条件说明”中结合上位规划要求、不可改变的自然和人为条件限制，填写约束的具体内容。

附表 5：项目更新资源表

序号	类型		资源数量	现状规模	现状使用情况
	大类	子类			
1	建筑	居住建筑	处	建筑面积	m ²
4		.....	处	建筑面积	m ²
5	设施	养老中心	个	建筑面积	m ²
7		.....	个	建筑面积	m ²
8	空间	社区游园	个	占地面积	m ²
10		.....	个	占地面积	m ²
11	道路交通	停车场	个	占地面积	m ²
13		.....			
14	闲置土地		处	处	
15	其它	.....	处		

填表说明：

- 1、本表“大类”“子类”填写内容为示意，根据实际情况更新资源据实填写；
- 2、“资源数量”填写项目内更新资源的数量，如：有 2 个养老中心，有 3 处社区游园；
- 3、“现状规模”填写项目内更新资源总体规模，如：养老中心现状规模 3000 m²，社区游园 8000 m²；
- 4、“使用现状情况”是对“子类”项更新资源现状的总体说明。

附表 6：项目更新规模统计总表

序号	类型		占地 面积	现状 建筑 面积	保留 建筑 面积	保护修缮 建筑面积	改造提升建筑 面积		拆旧建新建筑 面积		更新后 总建筑面积	拆除 比例	拆建 比例	更新 说明
	大类	子类					实施前	实施后	拆除	新建				
1	建筑 类	厂房	—	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	—	—	
2		……	—	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	—	—	
3	闲置土地		m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	—	—	
4	合计		—	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	%	:	—
序号	大类	子类					实施前 规模	实施后 规模	更新说明					
1	非建	道路												
2	筑类	……												

填表说明：

- 1、本表“大类”“子类”填写内容为示意，根据实际更新资源据实填写，“更新说明”是对“子类”项更新内容的总体说明；
- 2、“建筑类”中的“子类”填写建筑类型名称，以“m²”为单位，在各类建筑面积中据实填写；
- 3、“现状建筑面积”填写现状总建筑面积，“保留建筑面积”填写不实施更新的总建筑面积；
- 4、“更新后总建筑面积”=“保留建筑面积”+“保护修缮建筑面积”+“改造提升实施后建筑面积”+“拆旧建新的新建建筑面积”；
- 5、“拆除比例”=“拆除建筑面积”合计面积÷“现有建筑面积”合计面积；
- 6、“拆建比例”=“拆旧建新的新建建筑面积”合计面积÷“拆除建筑面积”合计面积；
- 7、“非建筑类”中的“子类”填写各项目名称，“更新规模”按照各项目类型计量单位，以实际项目规模据实填写。

附表 7：项目保护修缮类更新规模统计表

类型		更新规模	更新说明
大类	子类		
建（构）筑物	居住建筑	m²	
	商业建筑	m²	
	历史建筑	m²	
	.....	m²	
	合计	m²	

填表说明：

- 1、本表“大类”“子类”填写内容为示意，根据实际更新资源据实填写，“更新说明”是对“子类”项更新内容的总体说明；
- 2、“建（构）筑物”中的“子类”填写各类型名称，以“m²”为单位，在各类“更新规模”中据实填写。

附表 8：项目改造提升类更新规模统计表

类型		更新规模		更新说明
大类	子类	更新前	更新后	
建筑类	居住建筑	m²	m²	
	商业建筑	m²	m²	
	历史建筑	m²	m²	
	.....	m²	m²	
	合计	m²	m²	
非建筑类	公共空间		m²	
	步行道路		m	
	排污管线		m	
				

填表说明：

- 1、本表“大类”“子类”填写内容为示意，根据实际更新资源据实填写，“更新说明”是对“子类”项更新内容的总体说明；
- 2、“建筑类”中的“子类”填写建筑类型名称，以“m²”为单位，在各类建筑面积中据实填写；
- 3、“非建筑类”中的“子类”填写各项目名称，“更新规模”按照各项目类型计量单位，以实际项目规模据实填写。

附表 9：项目拆旧建新类更新规模统计表

序号	实施对象	拆除				新建				更新说明
		用地性质	建筑权属	占地面积	建筑面积	用地性质	建筑权属	占地面积	建筑面积	
1	建筑 1			m²	m²			m²	m²	
2	建筑 2			m²	m²			m²	m²	
3	.....			m²	m²			m²	m²	
4	闲置空地 1			m²	m²			m²	m²	
5	闲置空地 2			m²	m²			m²	m²	
...	.....			m²	m²			m²	m²	
合计		——	——	m²	m²	——	——	m²	m²	——

填表说明：

- 1、“实施对象”填写可以是对象身份、位置、范围等，如“XX 社区东侧 3 栋居住建筑”或“XX 道路旁闲置空地”；
- 2、“拆除”中“建筑权属”填写目前建筑产权人名称或身份，如“XX 企业”或“居民私权”，“新建”中“建筑权属”填写新建后建筑产权人名称或身份，如“XX 企业”或“XX 单位”，若前后权属关系未发生变化，两栏“建筑权属”则填写一样；
- 3、“拆除”和“新建”中的“占地面积”和“建筑面积”，以“m²”为单位，按照实际面积进行填写；
- 4、“更新说明”重点说明实施对象的现状问题，阐述拆除新建必要性性和拆除新建的实施内容。

附表 10：项目更新内容统计表

类型		更新前规模	更新后规模	更新说明
大类	子类			
居住建筑	.....			
	商务建筑	m²	m²	
	商贸建筑	m²	m²	
商业建筑	.....			
	.....	m²	m²	
	养老院	个	个	
公服设施	.....			
	公共厕所	个	个	
				
市政设施	停车位	个	个	
				
	.....	个	个	
其它	.....			
				
				

填表说明：

- 1、本表“大类”“子类”填写内容为宜，根据项目更新前后实际内容变化进行据实填写；
- 2、“大类”“子类”按照主次层级分别填写更新内容类型；
- 3、“更新前规模”和“更新后规模”按照更新内容类型的计量单位，以实际规模据实填写；
- 4、“更新说明”是对“子类”更新内容类型的必要性说明。

附表 11：项目规划调整建议表

序 号	用地 编码	现行详细规划					调整后详细规划			
		用地性质	占地面积	容积率	建筑面积	其它规划 条件	用地性 质	占地面积	容积率	建筑面积
1			m ²		m ²			m ²		m ²
2			m ²		m ²			m ²		m ²
其它			m ²		m ²			m ²		m ²
合计	——	——	m ²	——	m ²	——	——	m ²	——	m ²

填表说明：

- 1、“用地编码”填写涉及规划调整地块的详细规划地块编号；
- 2、“占地面积”“容积率”“建筑面积”根据调整建议据实填写；
- 3、“其它规划条件”填写地块现行详细规划对于配套设施、建筑限高、红线退让等规划条件要求。

项目实施方案图纸

一、项目区位图

标明城市更新项目在行政区和更新项目的地理位置,表达与周边地区的功能关系、交通联系、空间关系等内容。

二、用地范围图

结合最新航空影像图,标明项目用地范围线,涉及的行政单元边界,重要城市基础设施、公共服务设施。

三、土地利用现状图

结合最新现状地形图,标明项目现状各类用地实际用地功能,标明对应的用地性质代码、公共和市政配套设施等。

四、土地权属情况图

依据土地核查结果,标明项目内所有用地边界、土地权属性质、土地权属或实际占用单位。标示土地权属,包括国有用地、集体用地、留用地、历史遗留用地以及权属不清晰且未完善征转手续的用地等。

五、综合现状分析图

包括建筑(包括年代、结构、功能等)、公共设施、道路交通、绿化景观(尤其是须保留的树木)、空间环境等分析图,标注位置、统计数量并进行分析评价。

六、更新资源分布图

结合最新现状地形图,标明项目内可实施更新的土地、建筑、设施、道路、公共空间、历史文化等更新资源的分布情况。

七、更新方式分布图

结合最新现状地形图,标明项目内涉及土地、建筑、设施、道路、公共空间等更新资源的分布情况,用不同颜色的图例标明保护修缮、改造提升、拆旧建新的不同更新方式。

八、更新总平面图

绘制彩色总平面,标明主要更新内容和功能设施的分布情况。

九、项目设计图

表达项目设计构思与设想的整体空间鸟瞰图、重要节点空间效果图、单体建筑效果图、单体建筑平面图等。

十、土地收储图

根据土地收储整治内容绘制土地收储前后对比图。

十一、土地供应图

针对涉及供应的土地进行绘制,明确土地位置、四至等信息。

十二、国土空间详细规划调整相关图纸

包括国土空间详细规划调整前后对比图、相应附属技术指标,以及涉及规划调整所必须的专项图纸。

十三、各类专项图

如道路交通规划图、公共服务设施规划图、市政设施规划图等。

本导则用词说明

1 为了便于在执行本导则条文时区别对待,对要求严格程度不同的用词说明如下,以便在执行中区别对待。

1) 表示很严格,非这样做不可的:

正面词采用“必须”,反面词采用“严禁”;

2) 表示严格,在正常情况下均应这样做的:

正面词采用“应”,反面词采用“不应”或“不得”;

3) 表示允许稍有选择,在条件许可时首先应这样做的:

正面词采用“宜”或“可”,反面词采用“不宜”;

4) 表示有选择,在一定条件下可以这样做的,采用“可”。

2 条文中必须按指定的标准、规范或其它有关规定执行时,写法为“应按……执行”或“应符合……要求”。