

垫江县城市更新专项规划（2022-2025）

垫江县住房和城乡建设委员会

重庆市得森建筑规划设计研究院股份有限公司

2023年5月

项目名称：垫江县城市更新专项规划

编制单位：重庆市得森建筑规划设计研究院股份有限公司

委托单位：垫江县住房和城乡建设委员会

设计资质：甲级

资质编号：自资规甲字 22500651

编制人员：

项目审核： 李 磊 注册城市规划师 高级工程师

项目负责人：高 东 注册城市规划师 高级规划师

规划设计： 高 东 注册城市规划师 高级规划师

孙晓锋 注册城市规划师 工程师

庞晓媚 注册城市规划师 工程师

丁国淞 规划师

市政工程： 乐 瑜 工 程 师

道路工程： 杨 泉 工 程 师



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

915000007094207314



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、许可、监管信息。

名称 重庆市得森建筑规划设计研究院股份有限公司

注册资本 壹仟万元整

类型 股份有限公司

成立日期 2001年07月23日

法定代表人 刘楷

营业期限 2001年07月23日至永久

经营范围 一般项目：建筑行业（建筑工程）甲级（可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。从事资质证书许可范围内的相应的建设工程总承包业务以及项目管理和技术与管理服务）；风景园林工程设计专项乙级；市政行业（道路工程、桥梁工程）专业乙级（从事资质证书许可范围内的相应的建设工程总承包业务以及项目管理和技术与管理服务）；城乡规划编制乙级。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住所 重庆市北部新区人和街道黄山大道中段5号第11层

登记机关

2020年 23月 01日



副本号：4-4 http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



城乡规划编制资质证书

证书编号： 自资规甲字 22500651

证书等级： 甲级

单位名称： 重庆市得森建筑规划设计研究院股份有限公司



承担业务范围： 业务范围不受限制

扫描二维码“城乡规划编制单位公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码： 915000007094207314

发证机关

有效期限：自 2022 年 11 月 23 日至 2023 年 12 月 31 日

2022年 11月 23日



中华人民共和国自然资源部印制

目录

第一章 规划总则	1
第一节 规划背景.....	1
第二节 规划依据.....	2
第三节 规划范围与期限.....	3
第二章 城市更新类型、方式及目标	3
第一节 城市更新类型.....	3
第二节 城市更新方式.....	4
第三节 城市更新目标.....	5
第三章 城市更新方策略	5
第四章 城市更新结构	7
第五章 城市更新内容	8
第一节 老旧小区改造.....	8
第二节 棚户区改造.....	11
第三节 老旧商业区改造.....	13
第四节 老旧厂区改造.....	15
第五节 城市道路网.....	19
第六节 公共停车场.....	22
第七节 城市风貌提升.....	24
第六章 城市片区更新指引	28
第一节 片区划定.....	28
第二节 片区更新指引.....	29
第七章 更新实施保障	33
第一节 完善更新规划体系.....	33
第二节 健全政策保障体系.....	33
第三节 优化更新管理机制.....	34
第四节 加强公众参与.....	34
附图 1-13	

第一章 规划总则

第一节 规划背景

城市更新是落实国家高质量发展和新型城镇化的重要抓手。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》明确提出“加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升”，为创新城市建设运营模式、推进新型城镇化建设指明了前进方向，对进一步提升城市发展质量做出了重大决策部署。

截至 2020 年末，我国常住人口城镇化率达到 63.89%，城市发展已逐步从“大规模增量建设”迈入“存量提质改造和增量结构调整并重”阶段。2013 年中央城镇化工作会议、2015 年中央城市工作会议、以及 2019 年公布的《新型城镇化重点建设任务》等一系列国家会议和文件，也都体现了“严控增量、盘活存量”的城市发展思想。

2018 年，重庆市出台了《重庆市城市提升行动计划》，为打造国际化、绿色化、智能化、人文化的现代城市进行积极探索，随后《重庆市主城区老旧小区改造提升实施方案》、《全面推进城镇老旧小区改造和社区服务提升专项行动方案》、《重庆市城市更新管理办法》、《重庆市城市更新技术导则》先后发布，《重庆市城市更新公众导则》、《重庆市城市更新基础数据调查技术导则》等配套政策文件相继出台。至此，重庆搭建了城市更新的全流程工作体系，即以基础数据平台为基础，建立从数据调查、城市体检、更新规划、更新后评估的闭环工作体系，为城市更新项目的规范实施和落地保驾护航。

在垫江县城市快速发展过程中，面临着老城空间资源紧张、城市基础设施和公共服务设施不完善、部分区域人居环境质量不高、功能布局不合理、土地利用效率不高、资产闲置、城市记忆模糊等一系列问题。实施城市更新行动，搭建科学合理的城市更新规划体系、管理体系及政策体系，补齐城市建设短板，解决“城市病”问题，提升城市人居环境、优化城市空间结构、优化城市功能、优化土地资源配臵、保护与传承历史文脉、提升城市治理能力和竞争力，推动城市建设实现内涵式发展。

第二节 规划依据

一、国家层面

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）
3. 《中华人民共和国文物保护法》（2015年修正）
4. 《城市规划编制办法》（中华人民共和国建设部令第146号）
5. 《城市用地分类与规划建设用地标准 GB50137-2011》
6. 国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区（街区）改造工作的指导意见》
7. 《加强城镇老旧小区（街区）改造配套设施建设的通知》（发改投资〔2021〕1275号）
8. 中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》
9. 《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见》（国土资发〔2016〕147号）
10. 《住房和城乡建设部等部门关于印发绿色社区创建行动方案的通知》建城〔2020〕68号
11. 《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》建科〔2021〕63号

二、市级层面

1. 《重庆市城市规划管理技术规定》（2018）
2. 《重庆市城市更新工作方案》
3. 《重庆市城市更新管理办法》
4. 《重庆市住房和城乡建设委员会关于开展2021年城市更新试点示范项目调整和增补申报工作的通知》
5. 《重庆市城市更新提升十四五行动计划》
6. 《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建相关问题的通知》
7. 《重庆市城市更新技术导则》

三、县级层面

1. 《垫江县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）
2. 《垫江县国土空间总体规划（2021-2035年）》（在编）
3. 《垫江县城市总体规划（2003-2020年）（2014年局部修订）》
4. 《垫江县城市绿地系统规划（2016-2020年）》
5. 《垫江县城市公共服务设施规划（2016-2020年）》
6. 《垫江县老旧小区（街区）改造提升项目实施方案（试行）》
7. 《垫江县城镇老旧小区（街区）改造和社区服务提升“十四五”规划（2021-2025）》
8. 《垫江县城市基础设施建设“十四五”规划》
9. 《垫江县棚户区改造“十四五”专项规划》
10. 其他相关规划及标准

第三节 规划范围与期限

一、规划范围

本次城市更新规划研究范围，为垫江县中心城区2019版控规整合所确定的区域范围，面积31.81平方公里，其中城市更新项目区域范围面积约3.35平方公里。

二、规划期限

本次规划期限为2022—2025年。

第二章 城市更新类型、方式及目标

第一节 城市更新类型

一、城市更新范畴

垫江县中心城区特定城市建成区内具有以下情形之一的区域，纳入城市更新范畴：

1. 城市的基础设施、公共服务设施亟需完善的；
2. 人居环境差或者存在较大安全隐患的；
3. 现有土地用途、建筑物使用功能或者资源、能源利用明显不符合社会经济

发展要求，影响城市规划实施的；

4. 依法或者经县政府批准应当进行城市更新的其他情形。

二、城市更新类型

1. 老旧小区改造提升

改善老旧小区居住条件，重点改造完善小区配套和市政基础设施，规范物业管理，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

2. 老旧工业片区转型升级

转变区域功能，完善配套设施，整合集聚创新要素，促进产业优化升级。落实工业遗产保护和利用，加强生态环境整治修复。

3. 传统商圈提档升级

拓展商圈新型服务功能，促进传统商圈转型升级。完善配套设施，规范管理运营，优化商圈业态，突出商圈特色。推动传统商圈转型升级，全面提升商圈发展水平，增强经济发展活力。

4. 公共服务设施与公共空间优化升级

完善公共服务设施，提高公共服务水平，促进城市健康绿色发展。优化城市公共空间，提升城市交通水平，完善城市功能布局，增强城市社会经济活力。

5. 其他城市更新情形

存量住房改造提升、存量房屋盘活利用等区域，符合城市更新适用情形的。

第二节 城市更新方式

城市更新方式分为综合整治、功能改变和拆除重建三种方式。

一、综合整治

在维持现状格局基本不变的前提下，进行建筑维护、局部改扩建、功能优化、风貌提升、环境整治、公共服务设施和基础设施完善等建设活动的更新方式。主要适用于城镇建成区内使用功能、配套设施和人居环境需要完善提升的区域。

二、功能改变

结合产业发展需求，保留建筑物的原主体结构，只改变部分或者全部建筑物使用功能，但不改变土地使用权的权利主体和使用期限的城市有机更新方式。主要适用于旧工业厂区、旧商业、旧办公及其它可再利用的公共建筑。

三、拆除重建

根据城市发展需要，对原有建筑物进行拆除，按照规划进行重新建设的更新方式。主要适用于存在重大安全隐患、现状功能与城市发展定位不符、土地利用低效、配套设施缺失以及人居环境亟待提升，通过综合整治更新方式难以改善的地区。主要适用于历史文化价值较低的旧厂房、棚户区等片区。

第三节 城市更新目标

以建设重庆生态宜居城市和提高城市活力和品质为目标，积极探索渐进式、可持续的有机更新模式，倒逼土地利用方式由外延粗放式扩张向内涵式效益提升转变，全面提升垫江县城市综合实力、产业发展动力、城市宜居活力，支撑垫江县高质量生态宜居城市发展目标的实现。

预计到 2025 年，推动实施城市更新面积约 3.35 平方公里，其中综合整治类用地面积约 96 公顷、拆迁重建类用地面积约 234.5 公顷、功能改变类用地面积约 4.5 公顷。

第三章 城市更新策略

一、优化城市空间结构

1. 引导城市内涵式发展

实施“南拓、北进、东留、西控”城市发展战略，以“保护更新老城区、开发建设新城区”的发展策略，有效疏解老城区非核心功能，提升老城区环境品质，科学谋划新区建设，将城市更新作为存量时代城市发展的重要抓手，优化土地利用结构，提高土地利用效率，完善各类服务功能，优化垫江城区“一主两幅五片”城市空间发展格局。

2. 加快对重点地区的成片改造

以政策紧迫、更新需求迫切、动力较强、意愿积极，对提升城市经济、社会和环境等综合效益有重大影响的地区为重点，划定城市更新重点片区，强化政府主导作用，鼓励其范围内实施集中连片更新，实现城市功能整体优化提升。

二、优化公共服务配置

1. 推进各类公共服务设施布局再优化

重点完善体育、医疗等公共服务设施，激活片区活力，实现民生设施协同配套、公平共享。

2. 完善街道-社区生活圈两级公共服务体系

结合现状设施服务质量、服务人口及服务范围等情况，有针对性地确定社区设施的配置类型、供给规模及布局模式，打造集便民服务、社会交流、社区治理于一体的“一站式”社区中心，补齐社区生活圈公共服务设施缺口。

3. 优先保障公共服务设施用地供给

加强城市更新片区内的设施配建力度，城市更新项目应优先保障公共设施用地供给。通过建立相应的开发权补偿机制或激励机制，积极调动原土地权属人提供配套服务设施和建设相关项目的积极性，保障公共配套设施与城市更新项目同步建设及正常运行。

三、提升城市交通服务能力

1. 优化城市交通体系

以城市更新为契机，科学考虑交通组织，促进交通与土地利用的协调发展。倡导公交优先，积极推进公共交通枢纽建设，合理配置停车场等设施用地，实现各类公共交通之间、公共交通与私人交通之间的便捷换乘。

2. 增强道路设施供给

结合城市更新推进支路网加密与系统优化工作，优化路网级配，提高次干路和支路网密度，提升交通运行效率。通过更新改造，打通交通微循环和断头路瓶颈，改善路面质量，重点保障公共交通站点的可达性。

3. 引导居民出行方式

倡导绿色交通出行，建立与城市环境相协调的慢行路权优先通道和路径，构建连续安全的慢行网络和优质舒适的慢行环境。保护历史城区道路格局，丰富街巷的交往游憩功能。

四、加强历史文化保护和传承

加强文化遗产保护传承，注重风貌和格局的整体价值，加快推进老城历史传统街区、历史文化保护单位所在区域整体保护性改造，传承城市文化和特色，留住城市记忆，扩大历史文化资源的城市价值。

五、建设低碳绿色城市

1. 推广绿色能源

在城市更新地区积极推广光伏太阳能、储能设备应用，推动可再生能源利用，优化城市更新片区能源结构，实现污染能源的逐步替代，提升能源利用效率，推动“碳中和、碳达峰”在城市更新片区落地实施。

2. 发展绿色产业

以绿色发展为导向，加强城市更新地区产业结构调整，强化产业准入标准，大力发展环境友好型、资源节约型和效益优良型的绿色产业，通过发展绿色制造以及循环经济构建绿色产业体系。

3. 普及绿色建筑

通过制定更新标准与技术规范，鼓励采用装配式建筑、推动建筑废弃物综合利用、提高土石方平衡水平、提升城市河、湖、池塘等水系，也包括绿地、花园、可渗透路面等城市配套设施的规模和质量，以不同的更新方式推行不同的低碳更新要求，积极推动绿色低碳更新。

4. 实施绿色交通战略

以更新为契机，大力推广新能源交通系统，促进相关配套基础设施建设，提升可再生能源交通工具的占比。

5. 推行绿色生活方式

引导鼓励公众自觉践行绿色生活方式，开展创建节约型机关、绿色家庭、绿色学校、绿色社区、绿色出行等宣传活动，建设配套环境设施，推动绿色消费，进行绿色发展。

第四章 城市更新结构

落实垫江县国土空间总体规划“一主两幅五片”城市空间格局，结合城市更新区域及重点更新项目分布情况，形成“一心、一带、两轴、五区、三节点”城市更新规划结构：

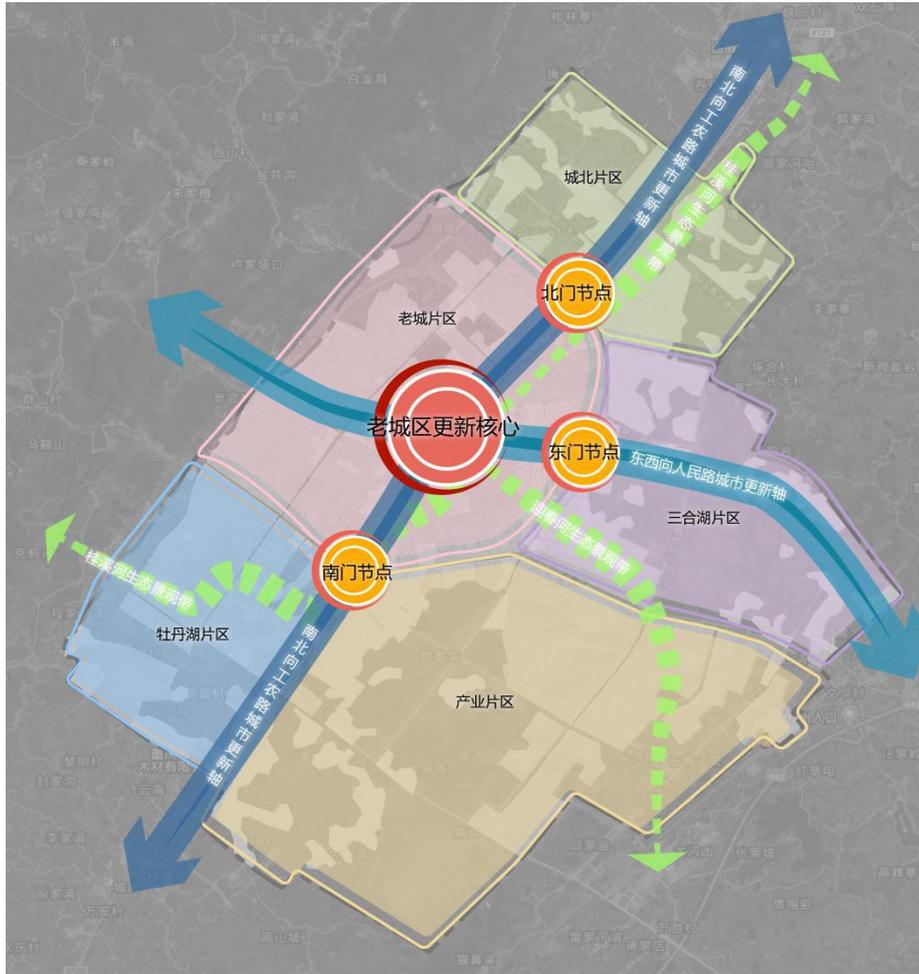
一心：老城区更新核心

一带：桂溪河、迎春河生态景观带

两轴：东西向人民路城市更新轴、南北向工农路城市更新轴

五区：老城片区、牡丹湖片区、产业片区、三合湖片区、城北片区

三节点：东门节点、南门节点、北门节点



城市更新规划结构

第五章 城市更新内容

第一节 老旧小区改造

一、基本概况

垫江县老旧小区改造项目处于城市老城区，多数在上世纪八十至九十年代建设完成，四层到九层砖混结构的房屋占多数。建筑设计落后、设备设施老化、小区管理缺失，造成环境卫生差、绿化差、车辆乱停乱放、消防通道堵塞、消防设施不健全、排水管网缺失、化粪池渗漏、强电、弱电线路混杂、房屋外墙粉刷面严重的风化、楼内的墙面以及楼梯扶手严重的锈蚀脱落、缺乏公共照明设施等一系列问题。

经摸排统计，2000 年底前建成老旧小区 332 个，涉及楼栋 1070 栋，建筑面积 344.84 万平方米，居民 26080 户。2001 年至 2005 年建成的老旧小区 82 个，涉及楼栋 319 栋，建筑面积 141.98 万平方米，居民 9891 户。截至 2020 年底，已累计实施改造 135 个老旧小区，建筑面积 142 万平方米，居民 10700 余户。

二、更新方式

老旧小区采取综合整治的更新方式，围绕三大改造内容，充分考虑垫江县实际情况，按照先基础，后完善，再提升的原则分类推进城镇老旧小区改造内容。充分发挥财政资金主导作用，重点完成基础类改造内容；由政府引导，采用市场化运作的模式，鼓励社会资本进入，有针对性的实施完善类和提升类改造内容。

三、改造内容

1. 完善基础设施

(1) 清除违章搭建。小区内搭建的一切违章建（构）筑物要在项目施工前全部拆除，私占用于种菜、养家禽等的公共用地要求居民在项目实施前自行恢复原状。

(2) 修整、翻建小区道路。做到道路畅通，路面平整无坑洼，路牙整齐无缺损，有条件的小区应符合无障碍通行要求。

(3) 疏通、翻建地下管网。更换破损井盖，清理、整修、补建化粪池。实施雨污分流，保证排水通畅。

(4) 改造水、电、气三表出户管网。水、电、气三表未出户的要实行出户管网改造，确保水、电、气收费直收到户。

(5) 修整、规范杆管线设施。完善和规范路灯、供电、供水、通信、邮政、广电、燃气、消防等杆管线及设施设备，有条件的小区要做到杆管线下地，条件不具备的小区要统一高度和线路走向，杜绝乱拉乱接。

(6) 整治、新建停车设施。新建、改扩建和整修公共非机动车停车位（棚），尽量满足小区内居民非机动车停放需求；整顿机动车库（位）使用秩序，恢复车库停车功能；增设交通标志，划设机动车停放位置；有条件的小区可改建、补建机动车停车位。

(7) 更新、规范环卫设施。增设标准化垃圾桶，保障小区居民生活垃圾倾倒和堆放。

2. 修缮改造房屋

(1) 整修屋面。在不影响相邻住户采光、房屋结构、抗震设防要求的前提下，将隔热、防漏功能较差的平顶屋面改造成斜坡屋面。

(2) 整治外观。对破损、陈旧、风化严重的房屋外墙进行防渗、粉刷处理，达到防漏、美观效果。整修、更换破损落水管道。

(3) 整治楼道。清理楼道乱堆乱放、乱搭乱建，刷白楼道内墙，整修楼梯扶手、栏杆、楼道窗，修缮破损台阶，修缮、添置公共照明、邮政设施。

(4) 节能改造。有条件的小区或楼栋可进行外墙和屋面保温节能改造。

3. 提升环境质量

(1) 整治绿化。优化绿化布局，拆除占绿、毁绿的违章建筑物（构筑物），恢复绿化功能，尽可能提升绿化档次。

(2) 配套休闲设施。维修改造原有休闲场地，配置健身器材等文体设施，有条件的小区要新建休闲设施。

(3) 规范文化宣传设施。在小区主要出入口设置小区平面示意图，方便群众了解小区总体布局；合理配置宣传栏、公示牌等设施，力求美观整洁。

4. 完善公建配套

(1) 整治配套用房。对被占用或闲置的公建配套用房进行清理、清退和调整，恢复原有使用功能。

(2) 规范设置公共服务设施。根据规范要求，结合小区规模，补建和完善社区服务、居民文化活动等公共服务设施。

5. 改造安防设施

(1) 实行封闭管理。对尚未实施封闭管理的小区，有条件的要实施封闭管理。合理确定小区大门的位置和数量，有条件的小区要设立门卫室、警务室、治安报警点；零星住宅楼尽量并入临近小区进行统一管理。

(2) 添置电子防护系统。对规模较大的小区出入口设置视频安防监控系统，根据小区规模设置视频监控节点、巡查装置、报警系统。

(3) 完善楼宇安全系统。修缮、添置单元防盗门。

四、改造实施计划

计划到 2025 年完成改造老旧小区 240 个，改造区域面积约 96 公顷，涉及楼

栋 833 栋，居民 21995 户，建筑面积 293.54 万平方米。其中桂阳街道老旧小区 23 个，涉及楼栋 70 栋，居民 1941 户，建筑面积 51.11 万平方米；桂溪街道老旧小区 217 个，涉及楼栋 763 栋，居民 20054 户，建筑面积 242.43 万平方米。

老旧小区更新计划一览表

编号	所在街道及社区	改造户（栋）数	改造方式	建筑面积（万m ² ）	
1	桂阳街道	南阳社区	总户数 1411 户，36 栋楼	综合整治	25.31
2		天宝社区	总户数 214 户，14 栋楼	综合整治	11.90
3		新村社区	总户数 52 户，3 栋楼	综合整治	6.40
4		月阳社区	总户数 264 户，17 栋楼	综合整治	7.50
5	桂溪街道	东街社区	总户数 4113 户，102 栋楼	综合整治	28.79
6		南街社区	总户数 5745 户，200 栋楼	综合整治	78.02
7		松林社区	总户数 1428 户，49 栋楼	综合整治	13.37
8		西街社区	总户数 901 户，45 栋楼	综合整治	9.88
9		镇中社区	总户数 2251 户，82 栋楼	综合整治	25.13
10		桂东社区	总户数 1527 户，60 栋楼	综合整治	19.87
11		田坝社区	总户数 2946 户，175 栋楼	综合整治	40.44
12		迎春社区	总户数 110 户，19 栋楼	综合整治	10.48
13		北街社区	总户数 74 户，2 栋楼	综合整治	0.70
14		红光社区	总户数 779 户，19 栋楼	综合整治	14.55
15		集体社区	总户数 180 户，7 栋楼	综合整治	1.20
16	合计				293.54

五、更新重点项目

按年度计划逐年实施陵园路片区、迎春片区、职教中心片区、西欧花园片区、金地嘉苑片区重点改造项目，充分发挥其示范带动作用，统筹推动老旧小区改造提质增效。

第二节 棚户区改造

一、基本情况

为尽快改善棚户区居民的居住条件，实现住有所居的目标，垫江县积极开展危旧房（棚户区）改造建设，取得一定成效，但城区还有部分集中连片的棚户区，居住条件差，基础设施配套不完善，存在安全隐患，社会管理相对薄弱，群众要求改造的愿望强烈。

垫江县棚户区改造项目主要分为 13 个片区。经摸排统计，1980 年前建成投用的旧房建筑面积 30.09 万 m²，共计 1073 户；C、D 级危房建筑面积 8.39 万 m²，共计 429 户；其它房屋建筑面积 2.31 万平方米，共计 140 户。

二、更新方式

棚户区采取拆除重建的更新方式。

棚户区改造后腾退土地按照规划要求重新开发或用于建设基础设施、公共服务设施、留白增绿等。

鼓励多种安置方式相结合，充分尊重棚户区居民安置意愿，采取产权调换或货币安置形式。加快棚改安置区的基础教育、医疗卫生等公服配套设施建设。

三、改造实施计划

计划到 2025 年，完成 13 个棚户区改造，拆迁用地面积 229.1 公顷，拆迁建筑面积 35.29 万平方米，涉及拆迁户数 1642 户。

棚户区更新计划一览表

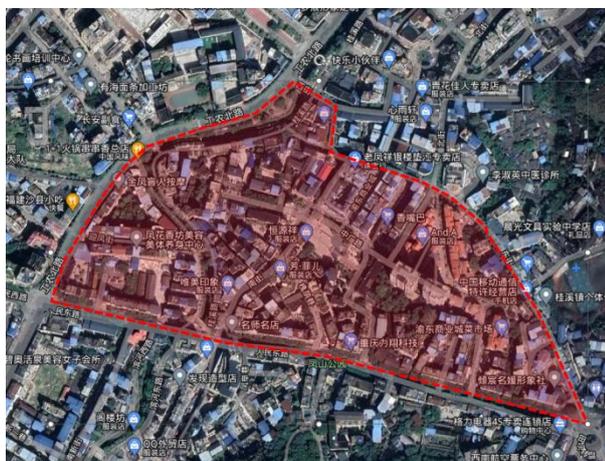
编号	所在街道及社区	占地面积、户数	改造方式	总建筑面积（万 m ² ）
1	桂东片区	占地面积 3.45 公顷，34 户	拆除重建	0.85
2	天兰路南片区	占地面积 26.92 公顷，190 户	拆除重建	4.25
3	桂东大道北片区	占地面积 28.24 公顷，260 户	拆除重建	6.15
4	龙凤片区	占地面积 15.96 公顷，78 户	拆除重建	1.95
5	城东片区四期	占地面积 3.92 公顷，50 户	拆除重建	1.12
6	石岭片区二期	占地面积 36.23 公顷，210 户	拆除重建	3.81
7	保合寺片区	占地面积 3.96 公顷，95 户	拆除重建	1.95
8	春花片区	占地面积 13.75 公顷，45 户	拆除重建	1.13
9	松林片区	占地面积 41.62 公顷，250 户	拆除重建	5.81
10	北银片区	占地面积 9.25 公顷，200 户	拆除重建	3.40
11	田坝片区（二期）	占地面积 7.36 公顷，70 户	拆除重建	1.69
12	天马片区	占地面积 15.5 公顷，62 户	拆除重建	1.50
13	天宝寨南片区	占地面积 19.29 公顷，70 户	拆除重建	1.58
14	零星改造类项目	48 户 48 户	拆除重建	1.10
合计				35.29

第三节 老旧商业区改造

一、基本情况

垫江老旧商业区共有两个，分别是南街传统商业区、西欧商业区，其中西欧商业区已于 2019 年完成改造，南街传统商业区纳入本次更新规划。

南街传统商业区改造区域范围东至工农北路，南至人民东路，东至东街，北至西街，占地地面积约 21 公顷，区域涉及建筑面积约 34 万平方米。



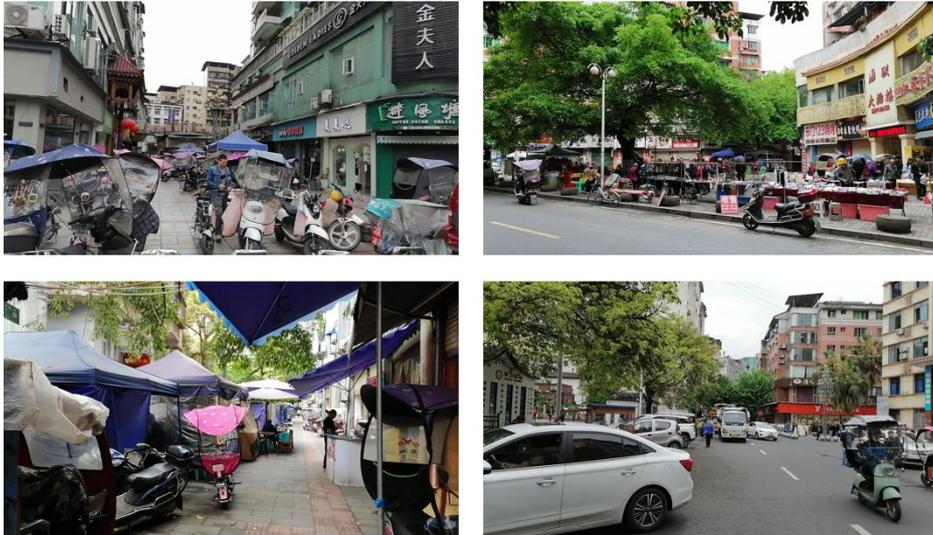
南街传统商业区是垫江县最老的商业片区，承接了垫江县商业发展的历史重任。由于商业区缺乏统一规划及管理，在业态活、交通、风貌及配套等方面存在诸多问题。

业态活力不足。南街以原县委县政府所在地的中心广场为核心，商业街均是以街为市的临街小商铺格局，建设年代较早，建筑结构与物业条件均无法满足现代大型卖场的需要；稍晚改造的渝东商业城也主要以小门面为主，唯一较大的地下卖场新世纪超市也仅有 4000 平方米左右，地面建筑体量很小，也无法容纳大型卖场；南街商业街门店以超市、服装店、银行、餐饮店、电子产品店、珠宝店等业态为主，教育培训、酒店为辅，主力店的规模严重不足，同质化竞争较严重。

交通问题明显。商业区道路基本为两车道，街道普遍“弯曲狭窄”，同时缺少停车设施，占道停车现象严重，在交通上对周边人流、车流形成严重制约。

建筑风貌缺少特色。商业区建筑基本为现代风格，建筑色彩以米黄色为主，褐色为辅，建筑立面主色调较为统一，但点缀色较多，街道颜色较为杂乱；大部分店面经营各自为政，店招样式缺乏统一规划及管理，显得杂乱无章。

缺少休憩场地和设施。步行街区公共空间被机动车、非机动车、茶棚等占用，槐荫巷基本被划为了机动车停车场地，渝东商业街停满了摩托车及电瓶车，其它一些步行街道空间被商贩搭建的茶棚占据；中心广场空间向心力不够，缺少休憩设施。



二、更新方式

采取综合整治的更新方式。主要对商业区整体风貌、空间环境、配套设施进行改造升级，同时调整、完善商业区部分业态。

三、改造内容

1. 升级商业区业态

推动老旧商业提档升级。统筹周边街区、整合特色资源，增加体验式服务功能；建设多元化消费场所，打造主力门店，特别是在“游”、“购”、“娱”等方面，吸引周边人群，增加商业区人气。

重点打造沿桂溪河特色休闲商业街。现状滨河区域空间较为狭窄，通行较为局促，可适当拆除部分建筑（构筑物），并植入酒吧、茶室、书吧、饮料店等小型休闲业态。

2. 提升商业区形象

加强对老旧商业区个性与文化的自然凸显，推行公共艺术与建筑文化的交融互动；积极利用新材料、新技术；中心广场升级改造，增加休憩设施、文化小品、标志构筑物等；建筑风貌整体统筹更新；加强店招的统一设计及管理。

提升南街入口节点（人民路入口及西门桥入口）形象，融入南街历史元素和现代网红元素，提升南街入口的标识性及引导性。

3. 完善交通功能

加强交通组织，分流商业区过境交通；设置单向环形交通，部分支路（中广路、大巷子等）可改为步行交通；部分支路结合周边区域改造，增加商业区外围就近机动车停车位，结合南侧拟规划康养中心停车场及狮子坡菜市场停车场，超

额配建公共停车位；整治槐荫巷乱停车问题，合理确定路边划线停车位，严禁中心广场主入口车辆长期停靠；合理划分非机动车停车区域，严禁沿线堵塞人行道，建议利用中心广场南北两侧、槐荫街与南街交汇处布置点状非机动车停车站点，其他区域可通过部分开阔的巷道设置非机动车停车棚。

4. 完善步行通道空间

以中心广场为核心，拆除南侧及西侧部分建筑，一方面适当拓展广场空间，同时打通中心广场与南侧凤山公园及西侧桂溪河便捷联系通道；整治机动车、非机动车、茶棚等占用的步行街道空间，提升景观环境质量，增加休憩设施等。

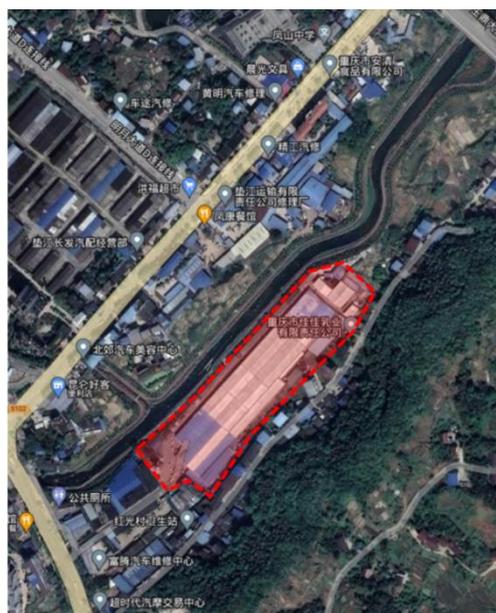
第四节 老旧厂区改造

老旧厂区改造项目 4 个，分别为佳佳乳业有限责任公司、垫江县面粉厂、垫江县陶瓷厂和垫江县玻璃厂，合计占地面积 9.9 公顷。

一、佳佳乳业有限责任公司

1. 基本情况

佳佳乳业有限责任公司位于北门区域鼎阳加气站以北，占地面积 3.5 公顷，建筑面积约 2.56 万平方米。厂区西侧为桂溪河，南侧为鼎阳加气站，东侧为居民住宅，北侧为闲置用地；厂区入口通过桂北大道进入，通道长度约 200 米。厂区内有 1 栋 3 层办公楼及 2 栋 1 层钢棚厂房，建筑结构完整，质量较好；目前企业正常运行，厂区计划搬迁。



2. 更新方式

采用功能改变的更新方式。主要根据新的功能需求，对厂区建筑、空间环境、配套设施进行改造升级。

3. 改造内容

(1) 功能业态置入

佳佳乳业有限责任公司，紧临北门门户节点区域，西侧紧临桂溪河道，东侧临近山体生态公园，北侧为闲置可利用地，区域环境条件优越，场地空间充足，厂区现有厂房及办公建筑质量较好，厂房搬迁后，原有建筑可进行改造设计，植入新的功能内容。同时依托厂区周边的河道及山体自然生态条件，可将该区域打造成集特色餐饮、休闲娱乐、文化展示、滨水体验等功能为一体的城市慢生活主题区。

(2) 对原工业厂房改建

对旧工业厂房进行改建，为了满足其新的功能需求，需要对内部空间进行改造。分为两种：一是不改动原有建筑结构，只对非承重强的位置进行调整，或者通过加层，获得新的内部空间分隔，这种改造实施起来较容易，但由于受到原有建筑结构的限制，不能实现很大的变化。另一种是重新组织内部空间关系，并对有影响新功能的原有建筑结构进行局部改动，这种改造手法适应性广泛，更加合理利用原建筑的空间，同时也通过一些新元素的外延，又会产生有趣的空间感。

(3) 新建功能建筑

根据新的功能要求，在对旧厂区部分破旧建筑拆除基础上，可新增建设部分功能性建筑，满足新功能业态需求。原则上，拆建比不大于 1: 2。

(4) 配套设施

按新的功能规划要求，对道路、管线、环境等进行改造或则重新配置。

二、垫江县面粉厂

1. 基本情况

垫江县面粉厂位于垫江中心城区核心区域，东临工农南路，北临人民西路，西林杏林街，南林城市新天地住宅小区，占地面积 1.0 公顷，建筑面积约 3.00 万平方米，已停产；厂区周边均为居民住区，通过人民西路进入厂区，入口



标识不明显，仅为一处消防通道；内部庭院为现状停车场，厂内有 4 栋 4-6 层多层厂房及办公楼、5 个粮食储罐，2 栋 2-3 层的危房、1 栋 8 层的职工宿舍，整体建筑质量较好。



2. 更新方式

采用功能改变的更新方式。主要根据新的功能需求，对厂区建筑、空间环境、配套设施进行改造升级。

3. 改造内容

（1）功能业态置入

垫江县面粉厂，位于城区中心，区位条件优越，现有多层办公及厂房建筑质量较好，可改造利用，结合城市相关上位规划，可置入餐饮娱乐、科技创新、商务办公、商业商贸之类新的业态功能。

（2）对原工业厂房改建

对 4 栋建筑质量较好的多层厂房及办公建筑以及 5 个粮食储罐，为了满足其新的功能需求，需要对内部空间进行改造。分为两种：一是不改动原有建筑结构，只对非承重强的位置进行调整，或者通过加层，获得新的内部空间分隔，这种改造实施起来较容易，但由于受到原有建筑结构的限制，不能实现很大的变化。另一种是重新组织内部空间关系，并对有影响新功能的原有建筑结构进行局部改动，这种改造手法适应性广泛，更加合理利用原建筑的空间，同时也通过一些新元素的外延，又会产生有趣的空间感。

（3）新建功能建筑

根据新的功能要求，建议拆除旧厂区危房及职工宿舍，新增建设部分功能性建筑，满足新功能业态需求。原则上，拆建比不大于 1：2。

（4）配套设施

按新功能规划要求，完善相关配套设施。结合西侧拆建区域，利用场地高差，可建设地下车库。

三、垫江县陶瓷厂

1. 基本情况

垫江县陶瓷厂位于垫江县城南部、天马新村集中居民点以北 200 米，东侧为 G243 国道；占地面积 3.4 公顷，建筑面积约 2.88 万平方米，已停产；厂内有 2 栋办公楼及 1 栋大厂房，办公楼为 2 层和 5 层，厂房一层，由 7-8 个钢棚组成，建筑破旧，质量较差。



2. 更新方式

采用拆除重建的更新方式。

厂房建筑质量较差，结合城市规划确定的用地性质，拆除重建。

四、垫江县玻璃厂

1. 基本情况

垫江县玻璃厂位于垫江县城南部天马桥南侧，东侧为 G243 国道，占地面积 2.0 公顷，建筑面积约 3.6 万万平方米，已停产；厂内有 5 栋办公楼及 2 栋厂房，

办公楼在 3-4 层之间，厂房为一层，厂房钢棚多年未使，厂区建筑破旧，质量较差建筑质量差。



2. 更新方式

采用拆除重建的更新方式。

厂房建筑质量较差，结合城市规划确定的用地性质，拆除重建。

第五节 城市道路网

一、基本情况

垫江县的城市交通与城市空间拓展不匹配。道路骨架网络不完善，城市北部、南部及三合湖片区部分道路待贯通；部分主要干道路幅宽度不够，高峰期时间交通较为拥堵；部分区域支路网密度较低；城市交通仍以小汽车交通为导向，公交站点覆盖率有待提高；城市交通设施有待完善。

二、更新内容

完善城市道路网。构建结构合理的主次干路、支路级配城市道路网；加强公路与城市道路衔接；实施畅通工程和瓶颈路拓宽工程，加快推进城区、园区市政路网建设与升级改造，打通道路微循环，提高道路通达性；完善城市步行和非机动车交通系统，提升步行、自行车等出行品质，完善无障碍设施。

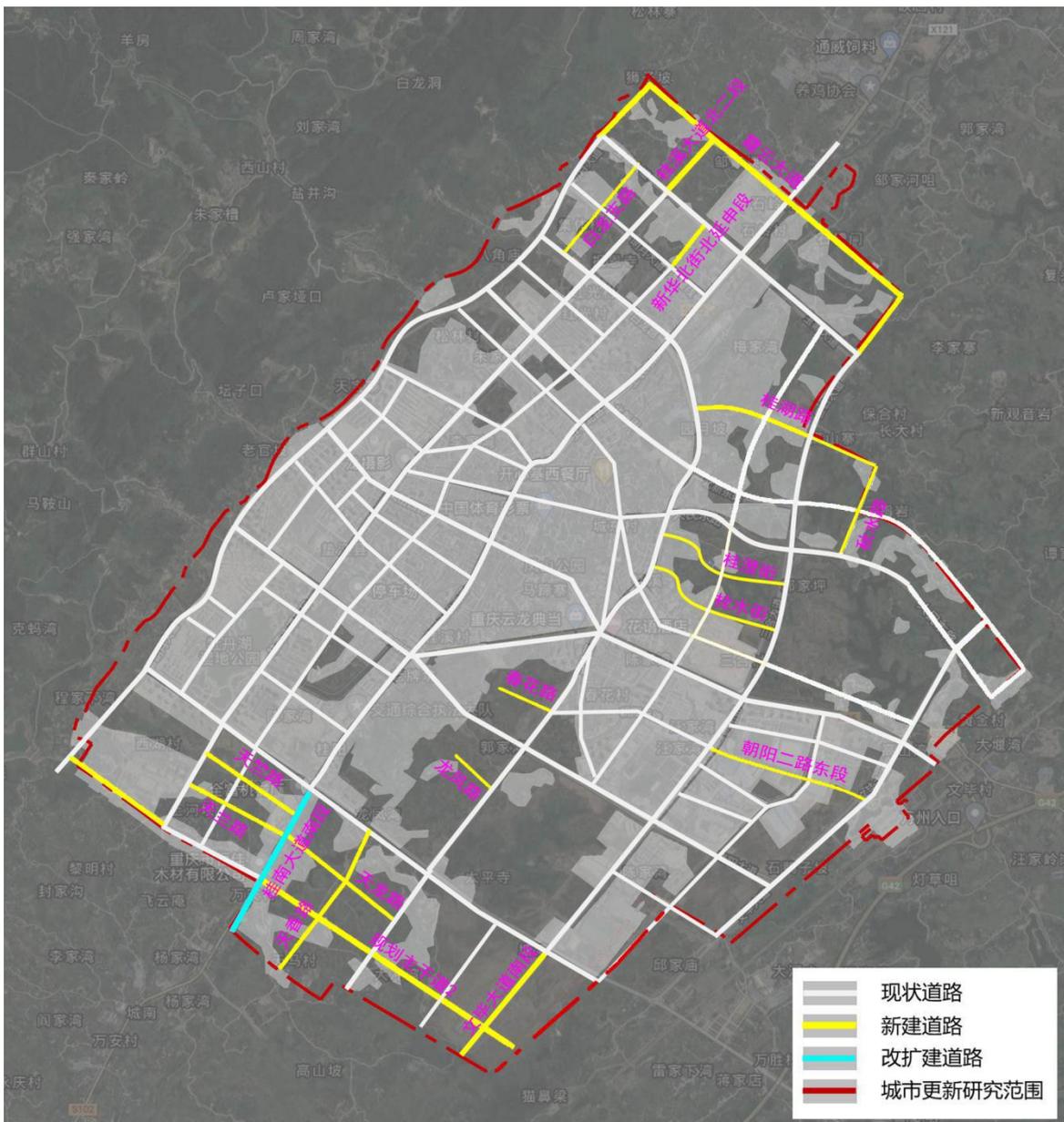
三、更新实施计划

至 2025 年，计划改造道路 17 条，改造道路总长度 19825 米。其中，扩宽桂南大道，长度 1500 米；新建主干路 4 条，长度 8240 米；新建次干路 6 条，长度 5884 米；新建城市支路 6 条，长度 4201 米。

道路网更新计划一览表

序号	项目名称	区位	改造内容	改造方式	长度(米)
1	桂西大道北二段(二标段)	桂溪街道	城市主干路, 道路长 450 米, 宽 40 米, 包括道路、综合管网、绿化、照明及相关附属设施建设	新建	450
2	桂南大道扩宽工程	桂阳街道	城市主干路, 改扩建道路长 1500 米, 宽 32 米。建设内容包括路基、路面、人行道、雨污水系统、综合管网、照明系统工程、绿化及相关配套设施建设。	改扩建	1500
3	文笔大道南延伸段	桂阳街道	城市主干路, 新建道路长度 1200 米, 宽 40 米	新建	1200
4	霞云大道	桂溪街道	城市主干路, 新建道路长度 2550 米, 宽 40 米	新建	2550
5	规划道路(原天马大道, 暂未正式命名)	桂阳街道	城市主干路, 长 4040 米, 宽 24 米。包括道路、交通、照明、综合管网、人行道铺装、绿化工程及配套基础设施等。	新建	4040
6	新华北街延伸段	桂阳街道	城市次干路, 建设道路长 560 米, 宽 24 米。建设内容包括路基、路面、人行道、雨污水系统、综合管网、照明系统工程、绿化及相关配套设施建设。	新建	560
7	桂湖路	桂溪街道	城市次干路, 建设道路长 1566 米, 宽 24 米。建设内容包括路基、路面、人行道、雨污水系统、综合管网、照明系统工程、绿化及相关配套设施建设。	新建	1566
8	秋水路	桂溪街道	城市次干路, 建设道路长 704 米, 宽 24 米。建设内容包括路基、路面、人行道、雨污水系统、综合管网、照明系统工程、绿化及相关配套设施建设。	新建	704
9	垫江县东部片区基础设施项目-桂澄街、桂水街道路	东部新区	城市次干路, 共包含两条道路, 分别为桂澄街和桂水街, 道路全长 1006.93m, 其中桂澄街设计全长 517.067 m, 桂水街设计全长 489.863m, 双向四车道。	新建	1007
10	天龙路	桂溪街道	城市次干路, 建设道路长 1019 米, 宽 24 米。建设内容包括路基、路面、人行道、雨污水系统、综合管网、照明系统工程、绿化及相关配套设施建设。	新建	1019
11	天香路	桂阳街道	城市次干路, 建设道路长 1028 米, 宽 24 米。建设内容包括路基、路面、人行道、雨污水系统、综合管网、照明系统工程、绿化及相关配套设施建设。	新建	1028
12	天竺路	桂阳街道	城市支路, 天竺路长 765 米, 宽 24 米。	新建	765
13	天兰路	桂阳街道	城市支路, 天兰路长 813 米, 宽 24 米。	新建	813
14	白龙支路	桂阳街道	城市支路, 建设道路长 540 米, 宽 20 米。建设内容包括路基、路面、人行道、雨污水系统、综合管网、照明系统工程、绿化及相关配套设施建设。	新建	540

15	垫江工业园区朝 阳二路东段程	桂阳 街道	城市支路，新建道路长 1064 米、宽 24 米。	新建	1064
16	垫江工业园区春 花支路（二期）	桂阳 街道	城市支路，新建道路长 535.3 米，宽 24 米。	新建	535
17	垫江工业园区龙 凤路	桂阳 街道	城市支路，新建道路长 484.3 米，宽 24 米。	新建	484
18	合计				19825



城市更新道路网改造

第六节 公共停车场

一、基本情况

垫江县公共停车设施缺乏。老城区垫江老城区因大部分建筑均修建于 2012 年前，导致小区并未配置足够的停车位，再加上老城区承载了垫江县的大部分公共服务设施，故停车难的问题日益凸显。

二、更新内容

针对现状垫江县公共停车设施缺乏的问题，将按照“配建为主、公共为辅、占道停车为补充”的总体思路，加快推进配建停车场建设，大力发展专业公共停车场，集约利用土地资源，科学规划建设一批立体停车楼（机械式立体停车库、地上停车楼）和地下停车库。

在公共停车场建设时，按照新能源汽车的停车、充电需求，配套建设电力设施、充电桩、电客栈等，满足新能源车辆的充电需求。

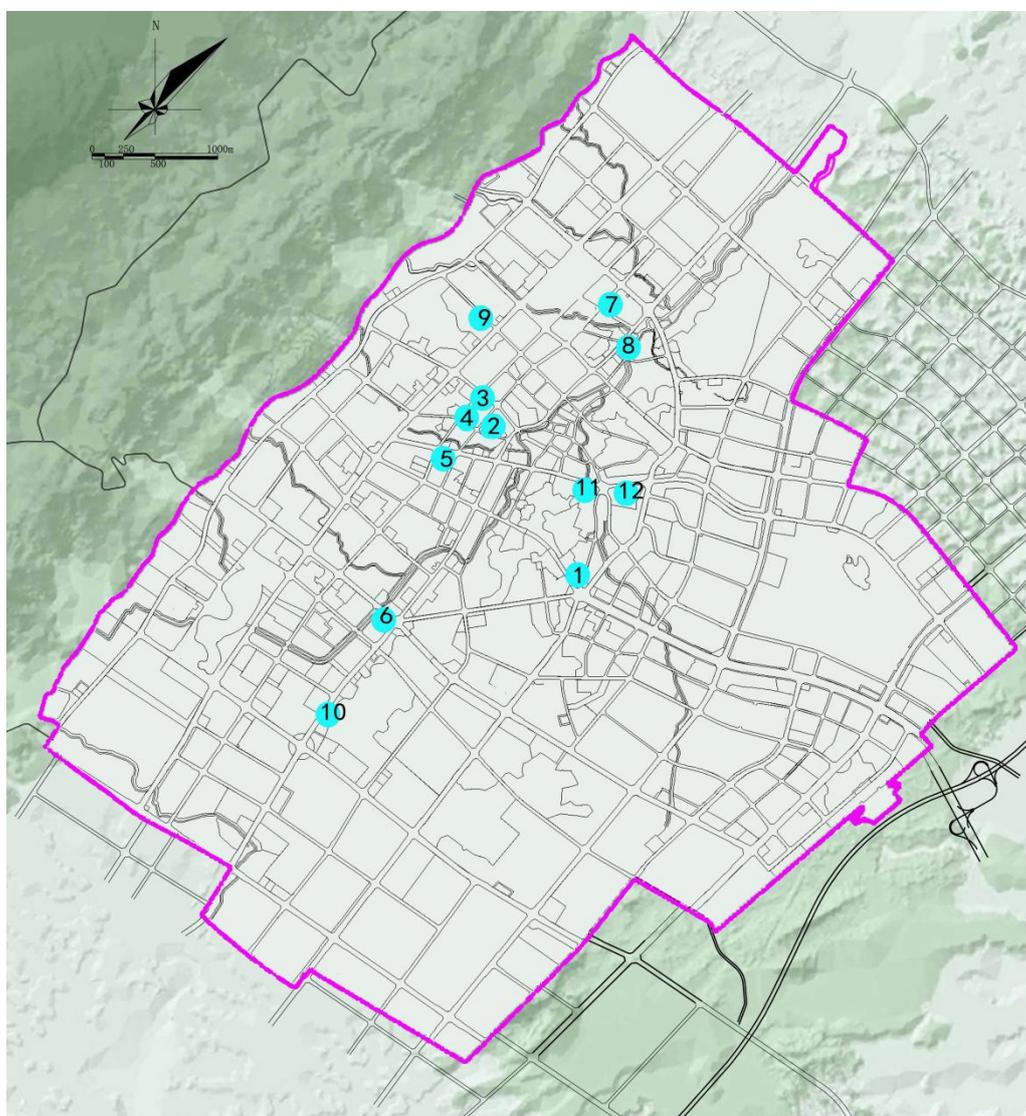
三、更新实施计划

至 2025 年，计划新建停车场 12 处，分别为桂阳小学东南侧停车场、陵园路停车场、特殊教育学校北停车场、文化路小学南停车场、中医院立方州停车场、林业局停车场、牡丹城鸡鸭市场停车场、北门农贸市场停车场、农发行停车场、汽车南站对面停车场、东门康养中心配套停车场、狮子坡市场配套停车场，新增停车位 1777 个。

停车场更新计划一览表

序号	项目名称	区位	改造内容	改造方式	停车位（个）
1	桂阳小学东南侧停车场	凤山路与建新街交叉口	H01-20/02, 占地面积 7329 m ² , 停车位 280 个。	新建	280
2	陵园路停车场	陵园路(天源街与工农路之间段)北侧	F02-20-2/03, 占地面积 6380 m ² , 停车位 232 个。	新建	232
3	特殊教育学校北停车场	新华街与文化西路交叉口南侧	F02-19/03, 占地面积 4200 m ² , 停车位 157 个。	新建	157
4	文化路小学南停车场	新华街与陵园路交叉口东北侧	F02-19/03, 占地面积 2420 m ² , 停车位 77 个。	新建	77
5	中医院立方州停车场	天源街与人民西路交叉口西南侧	F03-25/02, 占地面积 10478 m ² , 停车位 288 个。	新建	288
6	林业局停车场	白银路与桂西大道交叉口西南	F01-09/02, 占地面积 1050 m ² , 停车位 40 个。	新建	40
7	牡丹城鸡鸭市	工农路西, 白龙路南	E01-09/02, 占地面积 5073 m ² , 停车位 150 个。	新建	150

	场停车场		停车位 150 个。		
8	北门农贸市场 停车场	北门农贸市场	E01-09/02, 占地面积 4500 m ² , 停车位 102 个。	新建	102
9	农发行停车场	南阳转盘西南侧	K03-18/03, 占地面积 2450 m ² , 停车位 61 个。	新建	61
10	汽车南站对面 停车场	汽车南站东侧路对 面	K04-18/03, 占地面积 3600 m ² , 停车位 100 个。	新建	100
11	东门康养中心 配套停车场	人民东南凤山公 园东北	H01-12/02, 占地面积 4800 m ² , 停车位 140 个。	新建	140
12	狮子坡市场配 套停车场	东门转盘东南侧	H01-26/03, 占地面积 5000 m ² , 停车位 150 个。	新建	150
合计					1777



城市更新停车设施规划

第七节 城市风貌提升

垫江县本次城市更新专项规划中，纳入城市风貌提升的更新项目主要集中在老城片区范围。包括老街传统风貌提升，桂溪河与迎春河沿线生态环境空间风貌提升，南阳大道、人民路、凤山路及工农路风貌提升，北门、南门、东门门户节点空间以及六路交叉口节点空间风貌提升。

一、老街传统风貌提升

东门片区，地处垫江县老城区中心位置，是垫江城市发源地；老街传统风貌提升区位于东门片区北部区域。

围绕迎春河老街、红军院、保合寨等历史文化资源，注入创新文旅产业，打造老街风貌文旅街区与生态体育公园，重现垫江老城记忆。



通过外立面建筑更新、建筑加固，拆除危房更新重建等方式，对迎春河区域的历史建筑进行更新改造，保留有文化价值的建筑元素，风格统一，以原有建筑风貌对该区域更新改造。对沿河区域内老建筑、老院子进行重新修缮，做到“修旧如旧”，统一建筑风格，还原老建筑风貌样式，重现迎春河当年风貌，使老建筑重新焕发新生。

保合寨结合搬迁后空置的玉鼎小学区域，围绕保合寨历史底蕴，打造以餐饮为主题的传统明清风格的民俗风情院落集群。

南街商圈结合迎春桥历史文化街区一起更新升级。统一外立面风格，打造具有垫江历史文化底蕴的老街传统风貌街区；沿街店铺提升传统元素风貌，与老街相协调；设置特色牌楼与标识，营造老街空间氛围。

二、桂溪河与迎春河沿线生态环境空间风貌提升

桂溪河与迎春河穿垫江县老城区而过，是垫江县重要的生态环境空间和市民游憩的场所。本次规划更新区段主要集中在老城区范围。



近些年垫江县坚持科学治污、精准治污、依法治污，强力推进水污染防治工作，水环境质量创历史最佳水平，但局部地区水环境有待改善，主要是城市区域的河流，因受到城市生活的影响，水环境较差；滨河沿线空间未有效利用，缺乏活力和特色；建筑风貌还有待提升。

桂溪河与迎春河沿线生态环境空间风貌提升遵循生态优先的原则，在河道绿化、景观、慢行系统等基础设施提升及河堤修复、堤岸绿化，拓展行洪通道等基础上，结合河道流经城市的不同区段以及河道空间特点，着重于环境景观——城市文脉——空间场所——滨河建筑风貌等方面的优化提升。

三、南阳大道、人民路、凤山路及工农路风貌提升

1. 南阳大道

南阳大道是是高铁站去往县行政中心的门户大道，连接了高新区与牡丹胡城区，沿线南阳隧道、南阳转盘、职中转盘、规资局转盘等均系城区的重要形象节点。

本次规划更新路段为南阳大道南阳隧道至县规划自然资源局段，全长约为1.3km，含5个十字路口。沿线建筑多为90年代到2000年代修建，市政设施老化，整体街景感观较差。

提升改造主要集中在建筑立面提升，街道形象提升，转盘交通改善，拆除老旧违规构筑物，补充公共设施短板等方面。

2. 人民路

人民路是高铁站去往老城中心的主要干道，途径途径三合湖北岸，沿线东门门户节点（人民东路与桂东大道交叉口）、东门转盘、为城区的重要形象节点。

本次规划更新路段为人民东路桂东大道交叉口节点至垫江县体育场段，全长约为2km，含6个十字路口。沿线老街片区建筑多为70-90年代修建，其余建筑多为90年代到2000年代修建，市政设施老化、部分建筑外观形象差，整体街景感观效果有待改善。

提升改造主要集中在建筑立面提升，街道形象提升，东门门户节点打造、东门转盘交通改善，老街传统街区沿路建筑风貌提升、建筑拆除老旧违规建构物，补充公共设施短板等方面。

3. 凤山路

凤山路是高铁站去往老城中心的主要干道，途径途径三合湖南，沿线六路口节点（凤山路与牡丹大道交叉口）、凤山隧道为城区的重要形象节点。

本次规划更新路段为凤山路与牡丹大道六路交叉口节点至垫江县体育场段，全长约为 1.9km，含 6 个十字路口。沿线建筑多为 90 年代到 2000 年代修建，市政设施老化、部分建筑外观形象差，整体街景感观效果有待改善。

提升改造主要集中在建筑立面提升，街道形象提升，六路口节点打造、拆除老旧违规建构物，补充公共设施短板等方面。

4. 工农路

工农路是贯穿垫江城区南北向主要干道，是交通与生活性并重的一条城市主干道。沿线北门门户节点、人民路十字、凤山路十字、南阳转盘门户节点为城区的重要形象节点。

本次规划更新路段为北门转盘至南阳转盘，全长约为 3.2km，含 6 个十字路口。沿线建筑多为 90 年代到 2000 年代修建，市政设施老化、部分建筑外观形象差，整体街景感观效果有待改善。

提升改造主要集中在建筑立面提升，街道形象提升，北门和南门门户节点打造、人民路十字节点提升、凤山路十字节点提升、桂溪河桥头空间提升、部分滨河区域环境提升、拆除老旧违规建构物，补充公共设施短板等方面。

四、北门、南门、东门门户节点空间以及六路口节点空间风貌提升

北门门户节点为桂东大道北段与工农北路交汇点区域，南门门户节点为南阳转盘区域，东门门户节点为桂东大道与人民东路交汇点区域，六路口节点为桂东大道、凤山东路、黄沙路、建新街、牡丹大道六路交叉口区域。



北门门户节点

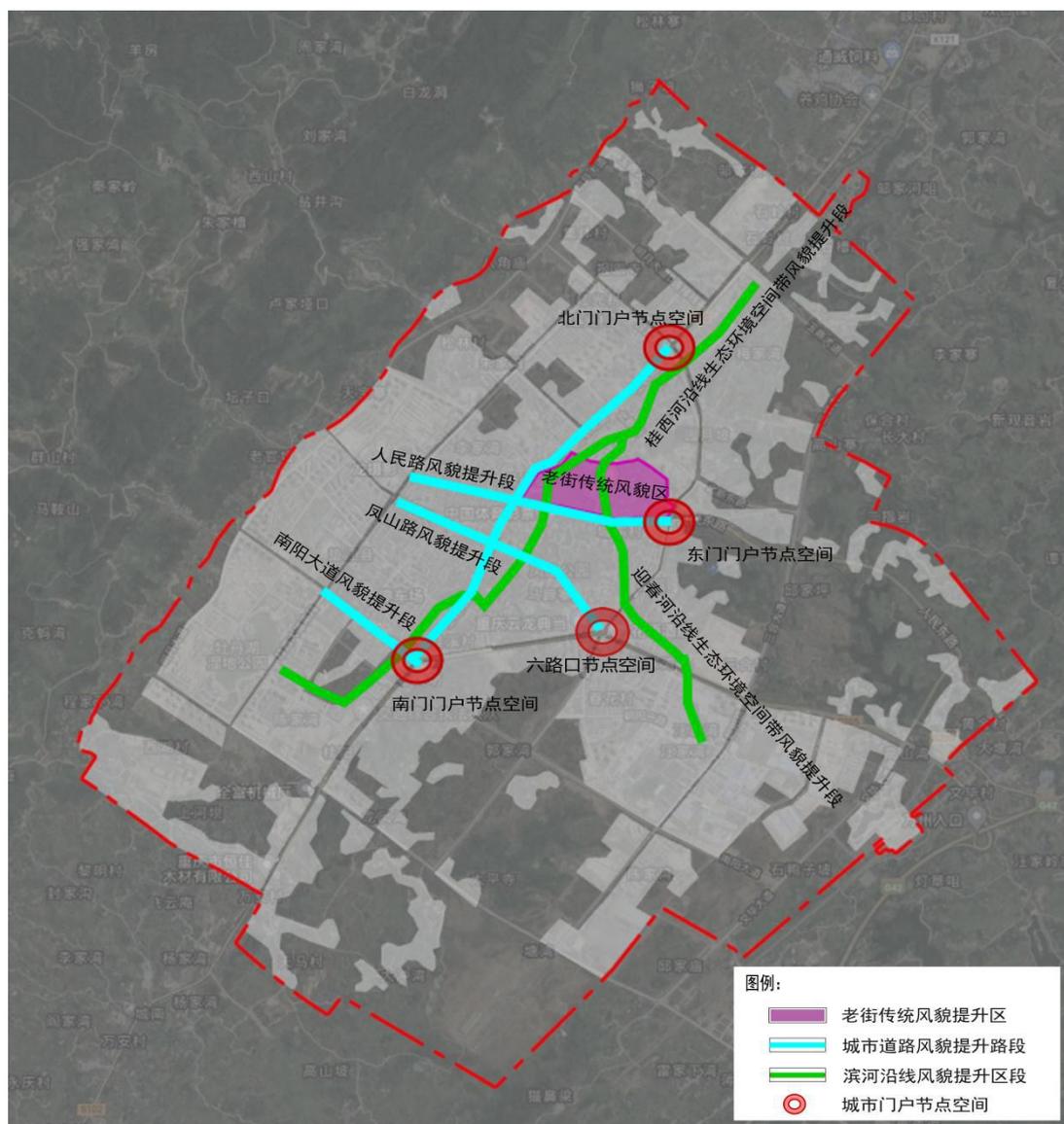
东门门户节点

南门门户节点

六路口节点

北门、南门、东门门户节点以及六路口节点，是垫江县老城区重要的干道交汇口，也是重要的城市门户形象空间。

提升改造主要集中在节点交通梳理、周边风貌提升、街头绿地及广场空间营造、节点空间标志建构筑物处理等方面。



城市更新风貌提升

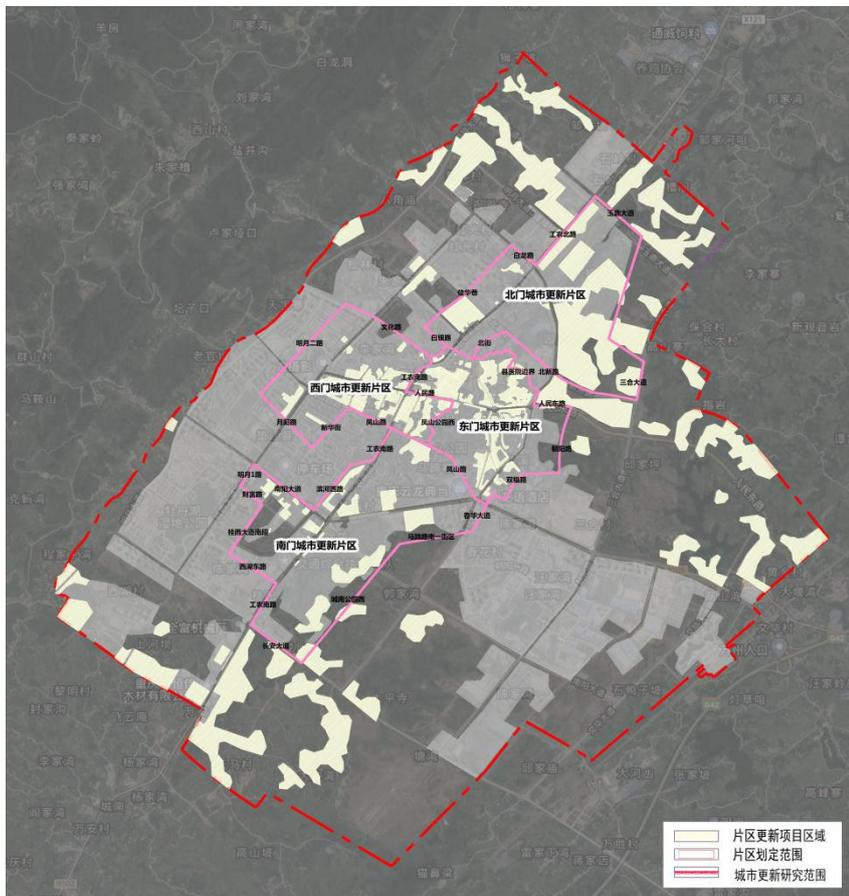
第六章 城市片区更新指引

第一节 片区划定

垫江县中心城区，结合更新项目集中分布情况、城市主次干道系统及生态自然分隔、城市功能板块、重大公共服务设施、重点项目、重点意图区等要素，划定4个城市更新片区，总用地面积7.4平方公里。

更新资源相对集中成片、更新内容复杂、更新要求高、具有重大战略意义、重要历史文化保护意义、典型示范作用、或由政府实施战略性土地整备的城市更新片区，划定为城市重点更新片区，进行重点统筹协调，开展片区策划设计工作，在此基础上进行更新项目的详细设计和实施。

重点更新片区2个，分别是东门城市更新片区及北门城市更新片区。一般更新片区2个，分别是南门城市更新片区及西门城市更新片区。周边分散的棚户区，均为拆除重建，原则上不单独划定更新片区。



城市更新片区划分

第二节 片区更新指引

一、东门城市更新片区

1. 基本情况

东门城市更新片区，地处垫江县老城核心区，是垫江城市发源地；北靠县人民医院，南临凤山路，西侧为工农北路，东到双福路及朝阳路，片区占地面积1.38平方公里。区域内主要包含迎春社区、东街社区、镇中社区、桂东社区及田坝社区等5个社区。

片区内历史文化元素丰富，包括保合寨、红军院、书院桥等均是垫江县传统文化的体验地点。

人民东路以北迎春社区、东街社区、镇中社区，周边学校、医院、银行、市场等公共配套资源较为齐全，基本能满足当地居住人群日常生活需求；但在活动场地配置等方面有所欠缺，片区需进一步完善公共服务体系。人民东路以南桂东社区、田坝社区区域，公共配套资源齐全，基本能满足当地居住人群日常生活需求；同时垫江县社会福利院，能够辐射县城老年人群，提供养老服务；但桂东市场业态复杂，经营环境不规范对周边交通不居住环境影响较大，该区域人车混杂，没有足够的停车位；需进一步规范业态类别和经营环境，满足人民日益增长的生活需要。

片区环境品质不佳，老旧建筑众多、建筑形态杂乱、配套功能缺失、道路体系不完善；资源利用不足，历史风貌建筑缺乏保护利用、桂溪河、迎春河河道景观资源缺乏利用、闲置建筑及用地荒废；业态活力不够，业态混杂，氛围不佳、商业业态缺乏活力、公共服务配套有待更新。

2. 片区功能定位

东门城市更新片区为老街传统风貌区，生态、康养、生活产业融合示范区。

3. 片区更新指引

(1) 建筑更新：对已不能满足正常使用的、面临坍塌的老旧危房进行拆除；针对迎春桥片区历史风貌的老建筑，进行保护性更新；区域内一般居住建筑新，质量较好的建筑采用建筑加固、立面更新的方式进行修缮，并统一立面风格。

(2) 居住环境更新：规整周边景观绿化，将公共区域管理划分利用。

(3) 基础设施更新：更新人行道路铺装及市政管网设施，增加公厕、便民设施、座椅、垃圾箱等基础设施，加装人行路灯及安防、消防设施。

(4) 历史风貌建筑资源提升：资源主要集中在迎春桥片区内老街、保合寨（玉鼎小学）、红军院、书院桥等历史文化资源，进行建筑更新，提升资源价值，引入文旅产业，置入业态，打造垫江老街传统风貌区。

(5) 河道景观资源提升：东门片区内河道资源主要为迎春河，沿迎春老街河段，现状水质较差，治理河道水质，营造舒适的迎春河老街氛围；桂东区域内河段，对桂东菜市场下河段进行复原，同时治理水质，升级河道景观，打造城市亲水休闲空间。

(6) 闲置建筑、空地盘活利用：主要闲置建筑以武装部看守所为主，拆除废弃建筑，利用周边凤山公园优质生态条件，打造生态康养产业；其他闲置建筑可根据建筑自身条件，拆除或修缮利用；迎春片区内闲置空地可结合老街风貌，打造生态体育公园，丰富区域功能。居住区内闲置空地可结合社区环境，打造社区休闲空间。

(7) 提升业态活力与商业环境：将区域内传统商业转型升级，优化老旧商业区商业，突出老旧商业区特色。对商业周边道路、基础设施等进行升级改造，提升商业环境氛围，激发商业活力。

(8) 更新区域公共服务配套产业：将区域内的老旧商业区广场、步行街区、公共活动空间优化升级，为片区内居民打造一个更好的休闲活动空间。

4. 片区重点项目

东门城市更新片区重点项目共 5 个，分别为迎春河保合寺传统风貌建设项目；南街传统商业区更新项目；看守所周边康养产业更新项目；狮子坡菜市场更新项目；东街与人民东路转盘节点空间更新项目。

二、北门城市更新片区

1. 基本情况

北门城市更新片区东到三合大道、北至玉鼎大道、西临工农北路及佳华巷、南至白银路及北新路，片区占地面积约 2.07 平方公里。片区内现状功能主要为居住、工业、公园绿地及学校用地，其中工业用地一处，为佳佳乳业有限责任公司；学校一处，为桂北小学；居住用地主要有水岸康城、帝豪名门、北城钰苑等小区及北银片区棚户户区及桂东大道北片区两处棚棚户户区。

2. 片区功能定位

北门城市更新片区位于东门城市更新片区北侧，是垫江老城文化和功能向北有机延伸的第一站；片区内自然资源较为丰富，桂溪河南北贯穿片区，东靠山体生态公园，形成山水互融之势。

依托片区的地理位置及资源优势，将北门片区定位为垫江传统文脉延伸区，城市特色餐饮、休闲娱乐现代生活主题区。

3. 片区更新指引

(1) 采用多种更新方式盘活存量用地，推进产业转型升级发展。城市更新需盘活城市存量用地，优化城市用地布局，提升土地空间资源的利用效益及水平。在旧街道更新上，运用整治优化、保护性改造相结合的方式，提升街道空间的环境品质；结合佳佳乳业有限责任公司搬迁后，原有厂区运用部分拆建、改建相结合的方式优化空间结构，注入新元素、植入新功能，结合周边闲置用地、桂溪河生态及山体生态公园，可将该区域打造为垫江的休闲文旅融合示范区；在旧居住区（含棚户区及城中村）更新上，采用重建开发、整治优化相结合的方式，提升人居环境品质。

(2) 落实城市公共要素，提升城市空间品质。通过城市更新，将公共设施、公共空间、基础设施和文化设施等公共要素落实到片区中，并增加市政设施，如停车场、公交枢纽和公共泊位等。

(3) 打造垫江北部门户节点空间。北门转盘改造建议植入文化雕塑，配置文化广场，强化北门转盘周边区域景观效果。

4. 片区重点项目

北门城市更新片区重点项目共 2 个，分别为佳佳乳业有限责任公司及周边区域更新项目；北门门户节点空间更新项目。

三、南门城市更新片区

1. 基本情况

南门城市更新片区东至春华大道及城南公园东侧，南至长安大道及西湖东路，西至明月一路及桂西大道，北至凤山路，占地规模约 2.57 平方公里。

南门片区以居住为主。更新片区北临县政府，溪临牡丹湖湿地公园，片区内有春花片区棚户区、桂东片区棚户区两处棚户区；桂溪河沿线两侧有部分老旧居

住小区；有南门综合市场、南阳小学、汽车南站等城市配套；南阳大道直通高铁站。

2. 片区功能定位

提升居住、公共配套服务功能，形成绿色生态景观和休闲游乐为特色的城市滨水生态休闲居住生活片区。

3. 片区更新指引

完善老旧小区基础配套，提升人居环境；拆除春花片区棚户区、桂东片区棚户区，盘活城市存量用地；优化街道环境空间，提升南阳大道（南阳隧道至规资局转盘）城市风貌。

4. 重点更新项目

南阳大道（南阳隧道至规资局转盘）城市风貌提升项目。

四、西门城市更新片区

1. 基本情况

西门城市更新片区，北至文化路，东至凤山公园西侧及工农南路，西至明月二路，南至月阳路及凤山路，占地面积 1.38 平方公里。

区位内分布着大量的公共服务设施，例如中医院、钻石城等；同时也有很多行政办公机构，例如住建委、交通局等。

更新项目区域主要在人民西路与凤山西路两侧。

2. 片区功能定位

定位为垫江县公共服务中心及都市生活中心。

3. 片区更新指引

完善老旧小区基础配套，提升人居环境；完善城市配套，如停车场、公交枢纽等；优化街道环境空间，提升凤山路、人民路城市风貌。

4. 重点更新项目

县中医院门诊办公区改扩建、垫江县面粉厂更新项目。

第八章 更新实施保障

第一节 完善更新规划体系

建立“城市更新专项规划+年度实施计划+片区策划方案+控规修编+项目实施方案”的规划体系，加快制定相关规划编制技术管理规定，形成促进城市更新长效运作的系统机制。

第二节 健全政策保障体系

一、规划支持政策

重点在用地性质的兼容与转换、公共服务设施集约设置、容积率补偿、开发权转移及建筑面积奖励等方面制定规划支持政策。

二、土地支持政策

重点在带实施方案挂牌、零散用地整合、鼓励工业用地功能转变等方面制定土地支持政策。

三、征收安置支持政策

拓展安置形式，探索多渠道、多方式安置补偿方式，实现居住条件改善、地区品质提升。可以采用等价置换、原地安置、异地安置、放弃房屋采用货币改善等方式进行安置。城市更新项目涉及征收补偿安置且符合住房保障政策的，优先纳入住房保障范围。

四、税费支持政策

纳入县城市更新计划的项目，符合条件的，可享受行政事业性收费和政府性基金相关减免政策；同一项目原多个权利主体通过权益转移形成单一主体承担城市更新工作的，经有关部门确认，属于政府收回房产、土地行为的，按相关税收政策办理。

五、加强更新资金保障

积极争取国家、市级相关奖补资金，加大县级财政投入力度，充分利用政府专项债券、政策性贷款等资金渠道。

鼓励市场主体参与，完善社会资金参与城市更新的收益保障机制。

鼓励不动产权人、原产权单位自筹资金用于更新改造。

第三节 优化更新管理机制

一、加强组织领导

成立以县政府主要领导为组长的垫江县城市更新工作领导小组，负责统筹全市城市更新工作，决策重大事项，协调重大问题，审定政策措施，审批实施方案，督促检查各相关部门工作等。

二、制定工作措施

细化实施办法和目标任务，统筹负责本区域内城市更新工作。开辟城市更新项目绿色通道，精简项目审批事项和环节，构建快速审批流程，提高项目审批效率。县有关部门积极支持项目实施主体办理项目及各子项目用地、建设、融资等相关手续，保证项目顺利合规推进。对城市更新重点项目，可采取“一事一议”方式，从项目审批、土地供应、用地调整、方案制定、资源配给、财政等方面给予重点支持，更好保障项目落地。

三、强化督查考核

各有关部门要按照县政府统一部署，有序推进城市更新工作，保质保量按时完成更新改造任务。领导小组办公室要及时研究推进过程中的政策制度、矛盾问题、实施成效，完善目标考核机制，定期对项目进展情况检查通报，将考核内容纳入部门年度考核目标任务。

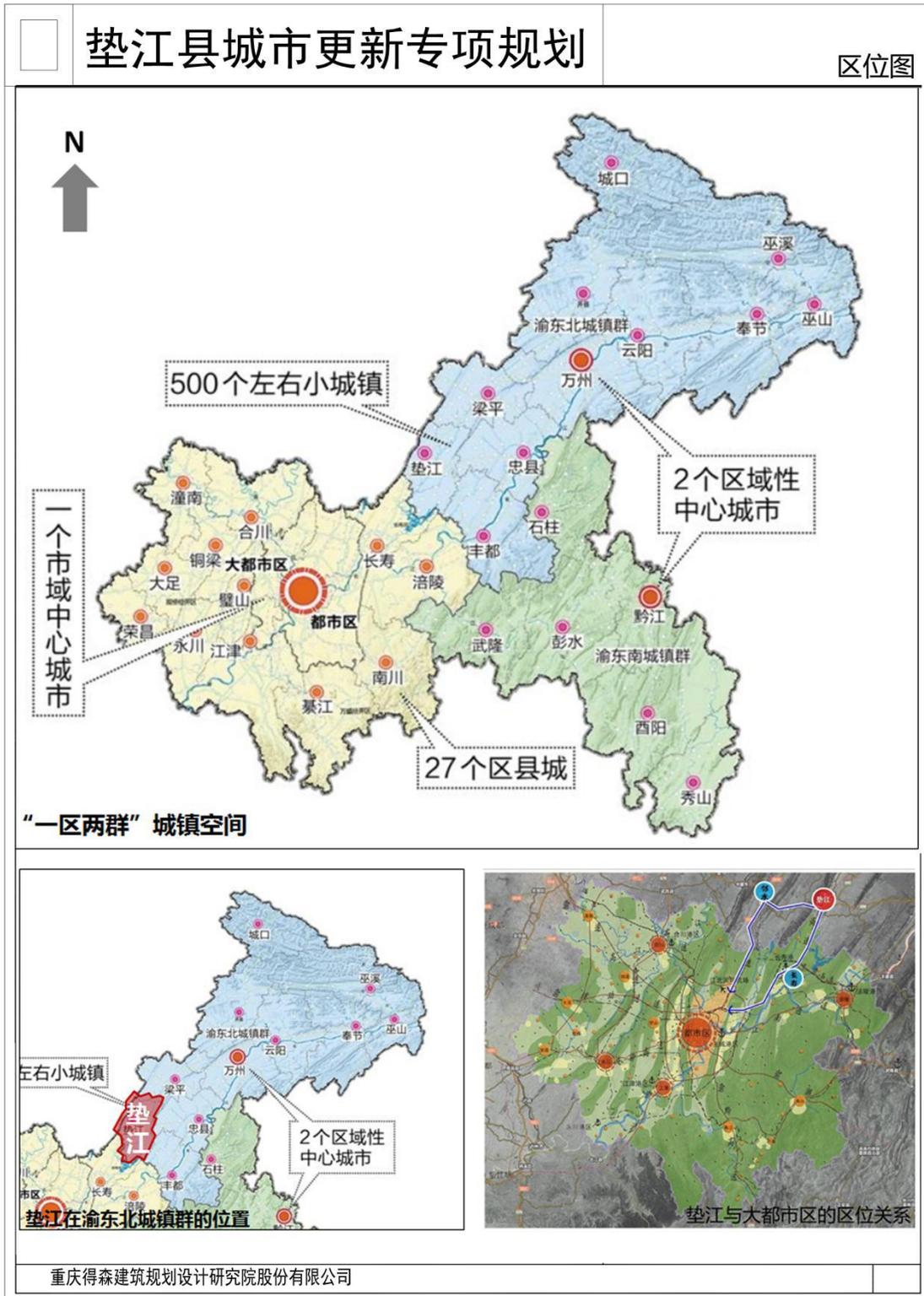
四、加强城市更新信息管理平台建设

基于国土空间规划“一张图”，构建城市更新信息管理系统，包括基础数据平台、数据分析平台、决策管控平台。基础数据平台基于城市更新片区，整合并实时更新基础数据库、规划数据库和项目数据库；数据分析平台定期针对城市更新片区进行体检和预警，分析判断各片区更新优先级；决策支持平台进行城市更新项目多方案影响评估，辅助城市更新审批决策。

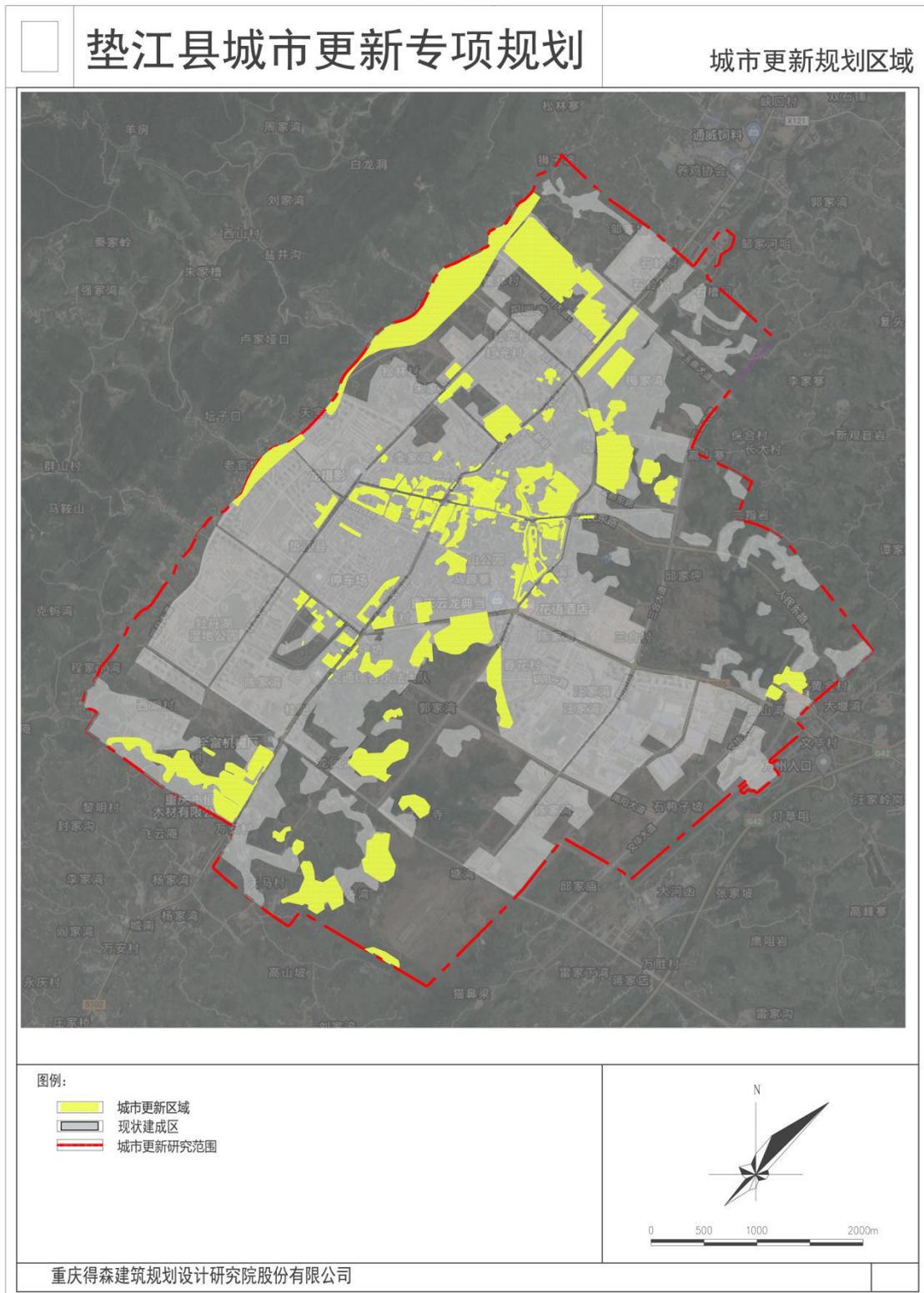
第四节 加强公众参与

城市更新实施中，应当建立健全公众参与制度，广泛征求群众、专家、相关部门、市场实施主体等多方意见，搭建全过程、多方式的公众参与平台。公众参与方式可为问卷调查、访谈、座谈、意见征询会、网上征询等。

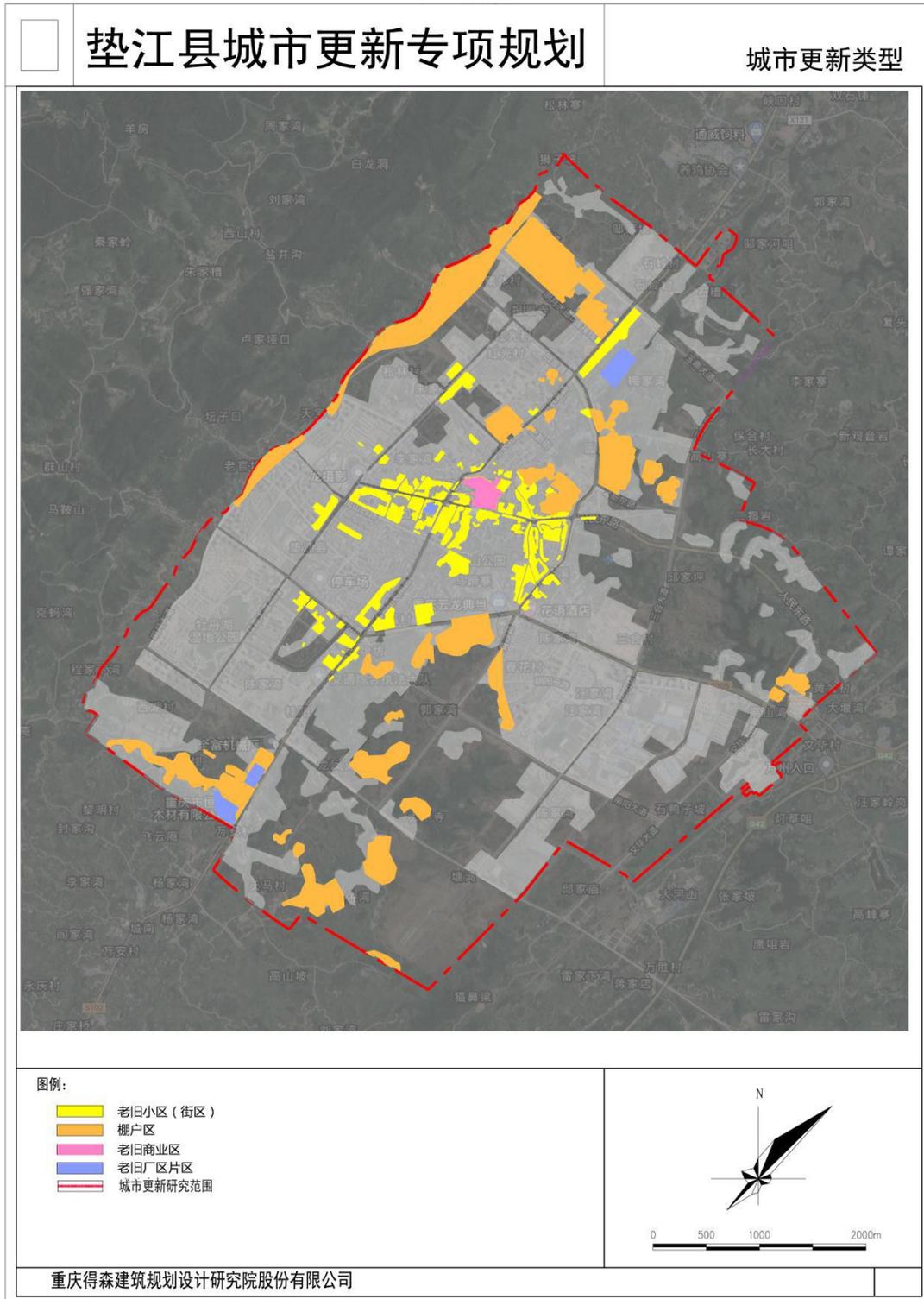
附图 1:



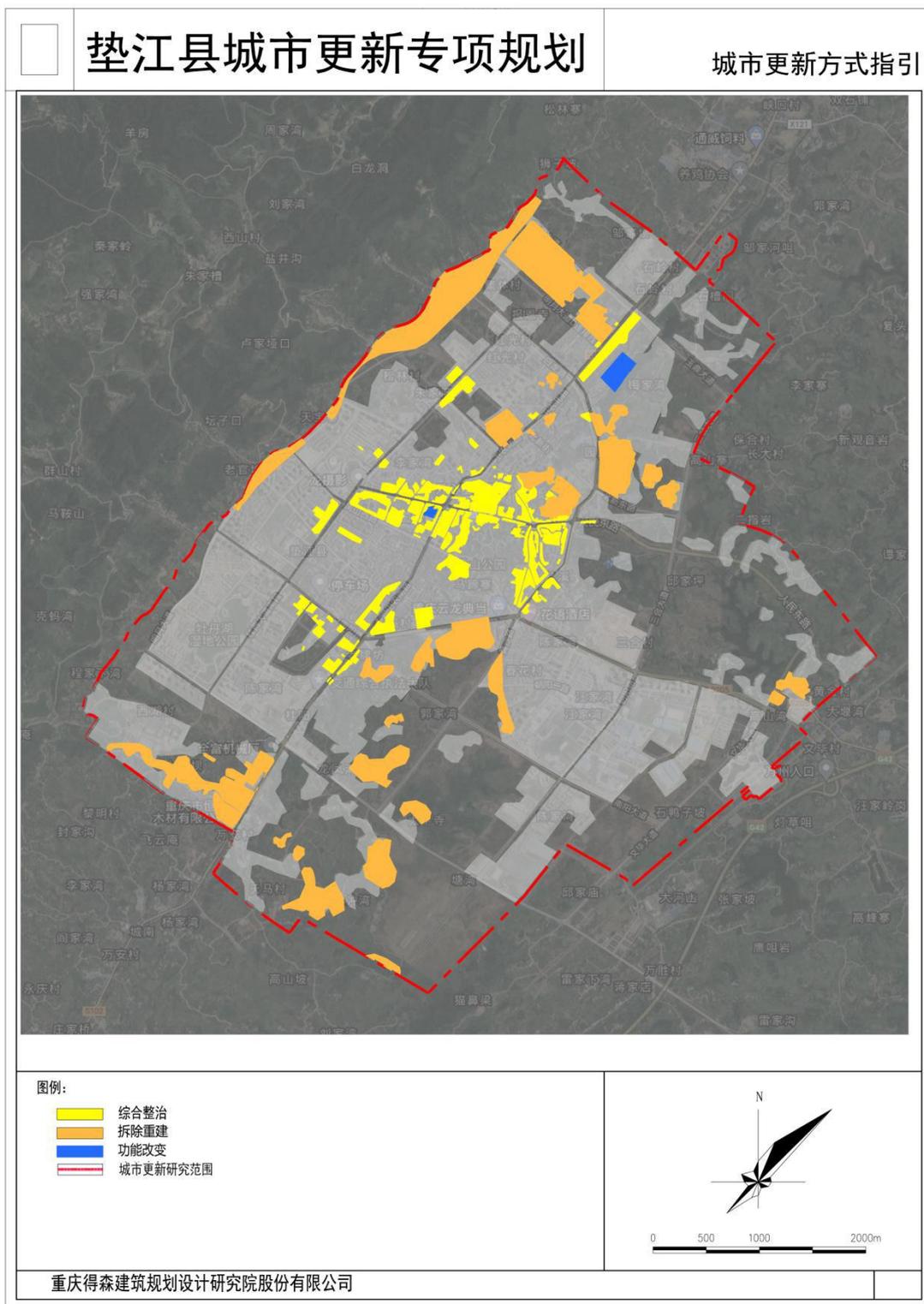
附图 2:



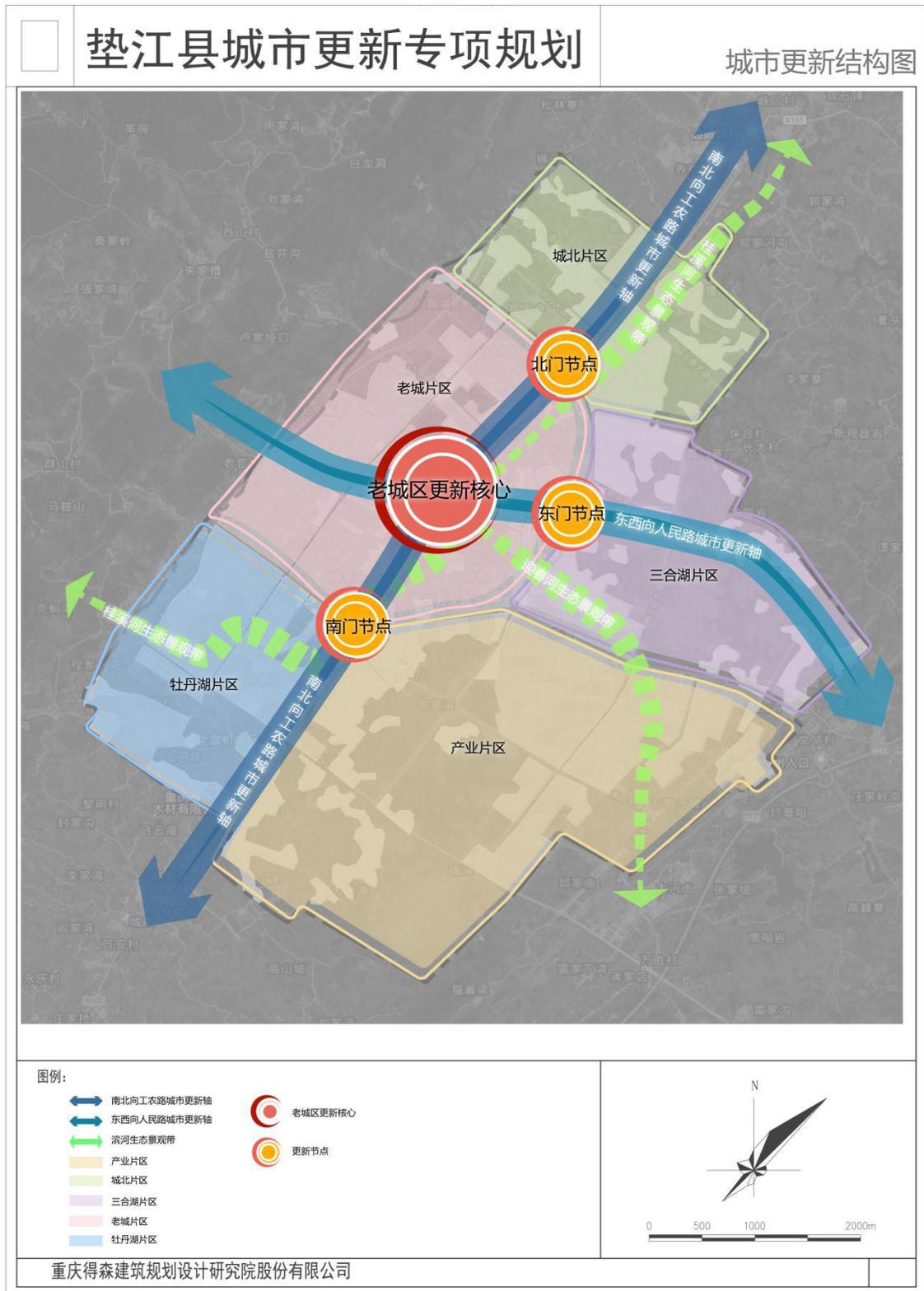
附图 3:



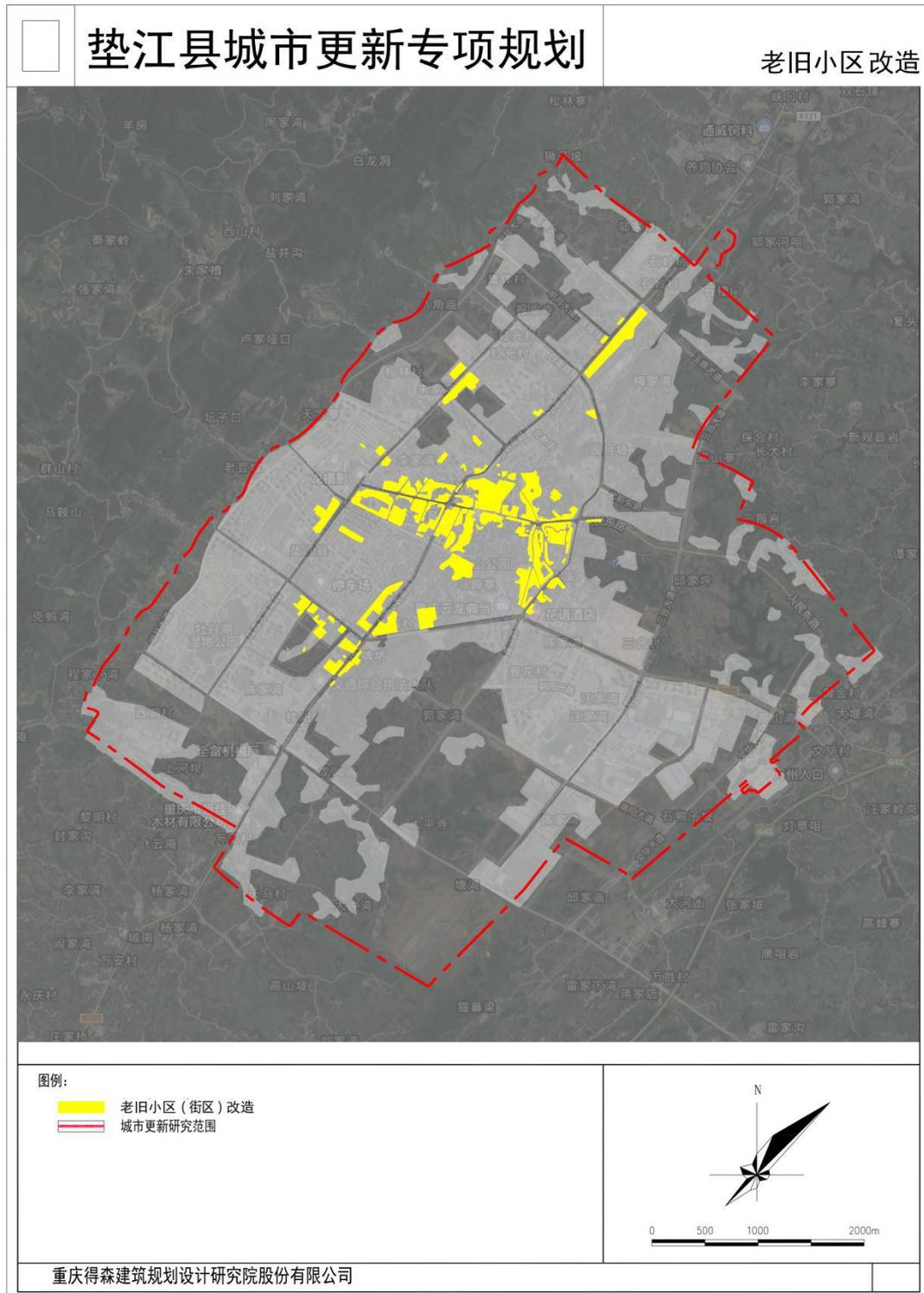
附图 4:



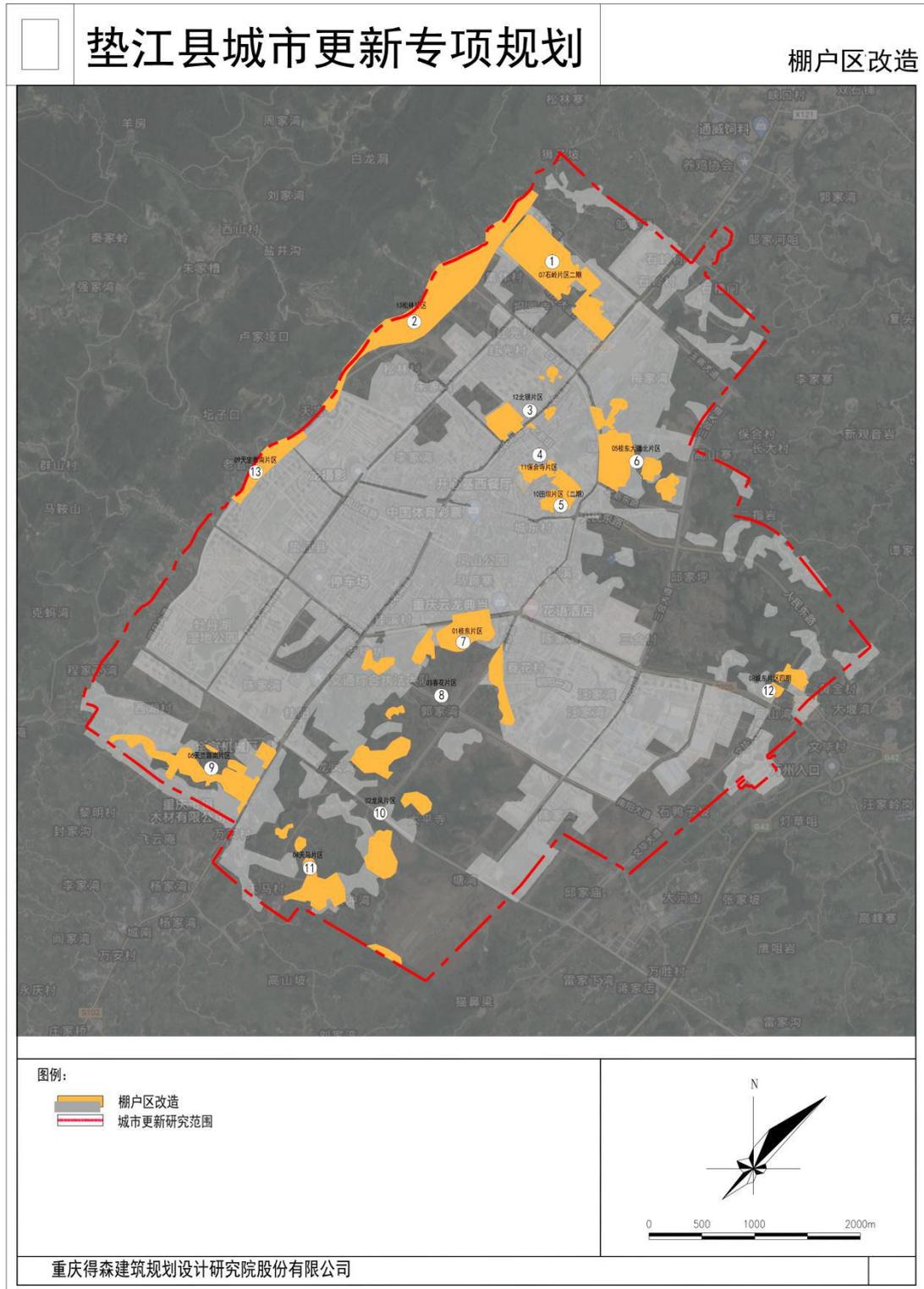
附图 5:



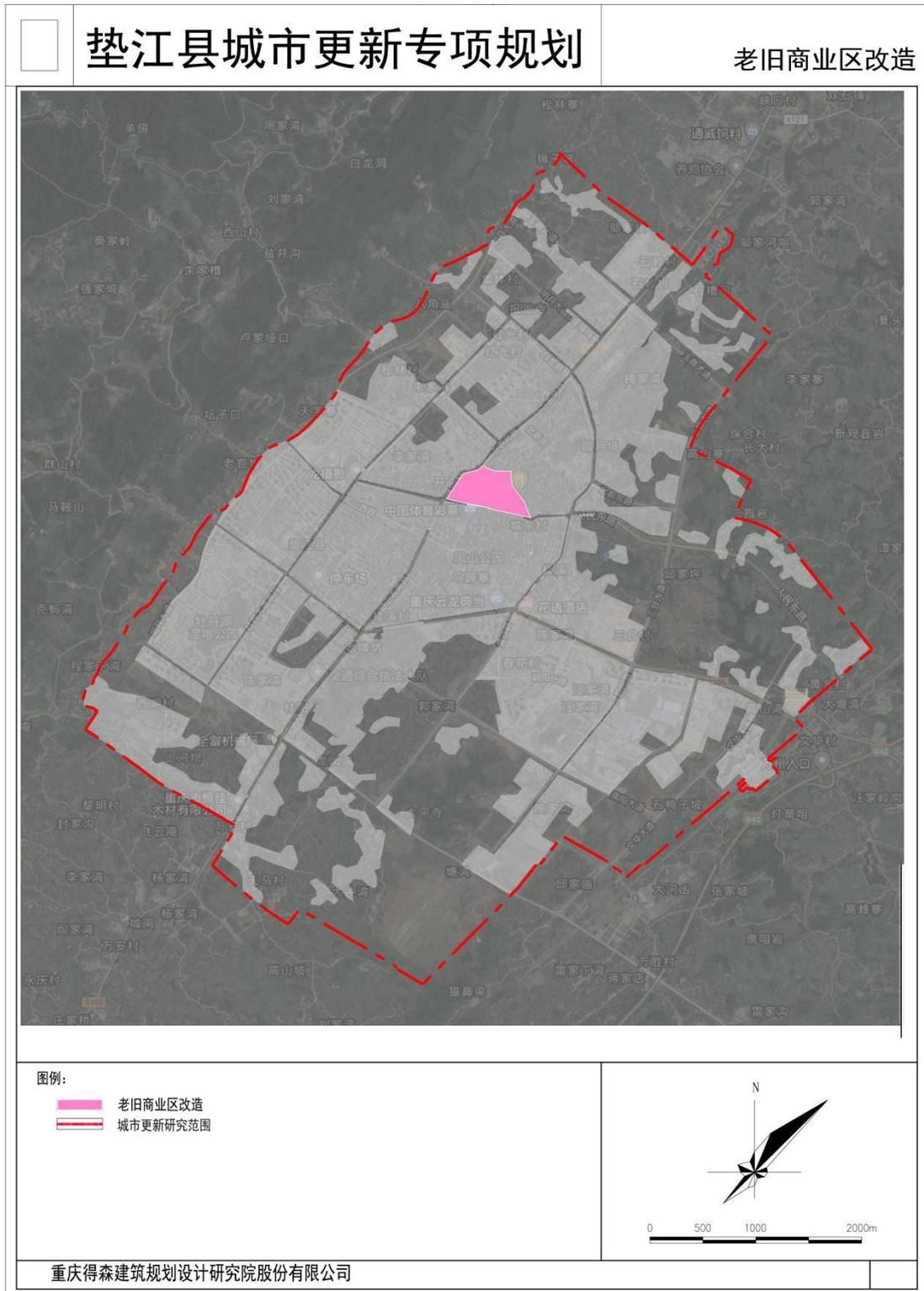
附图 6:



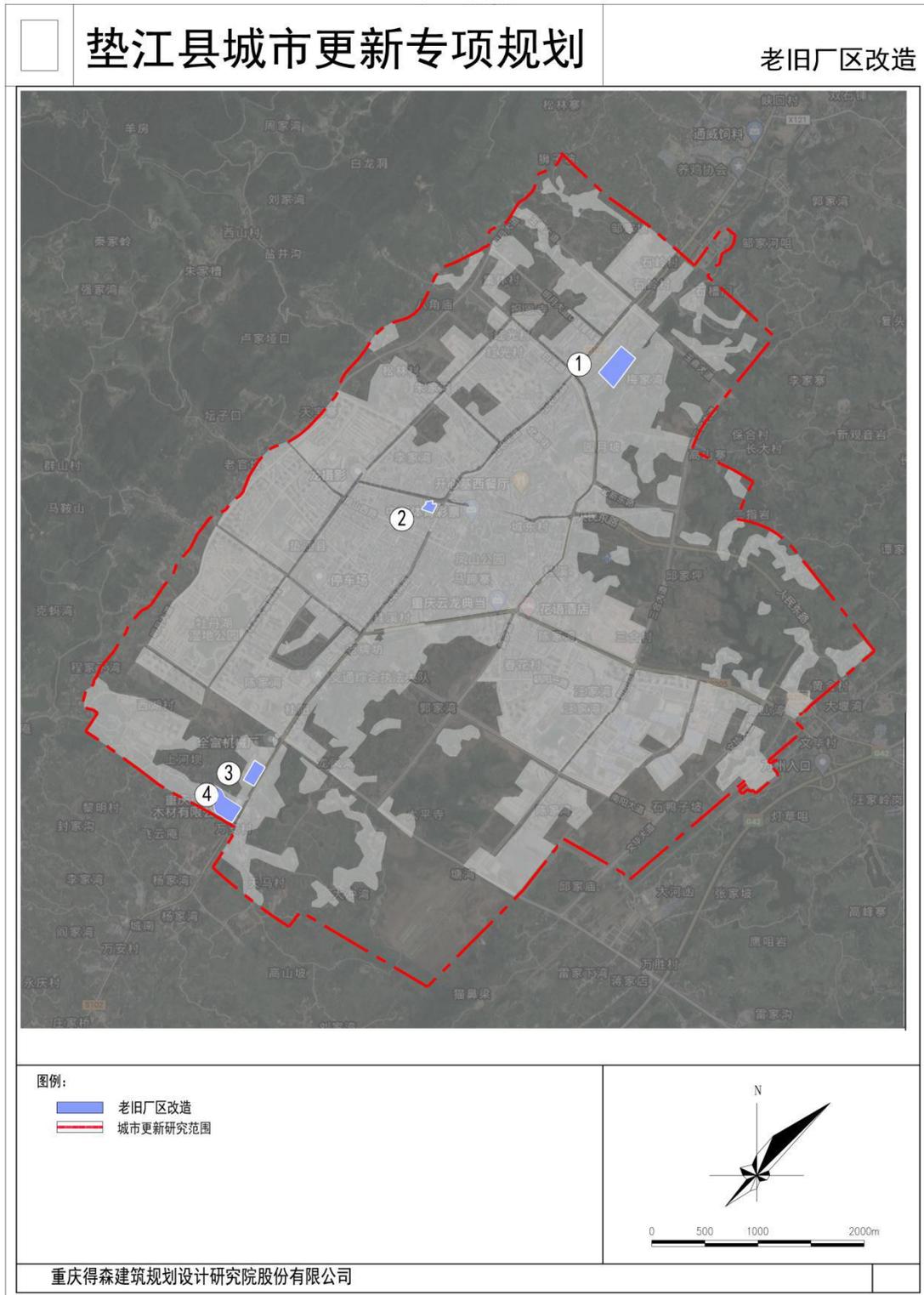
附图 7:



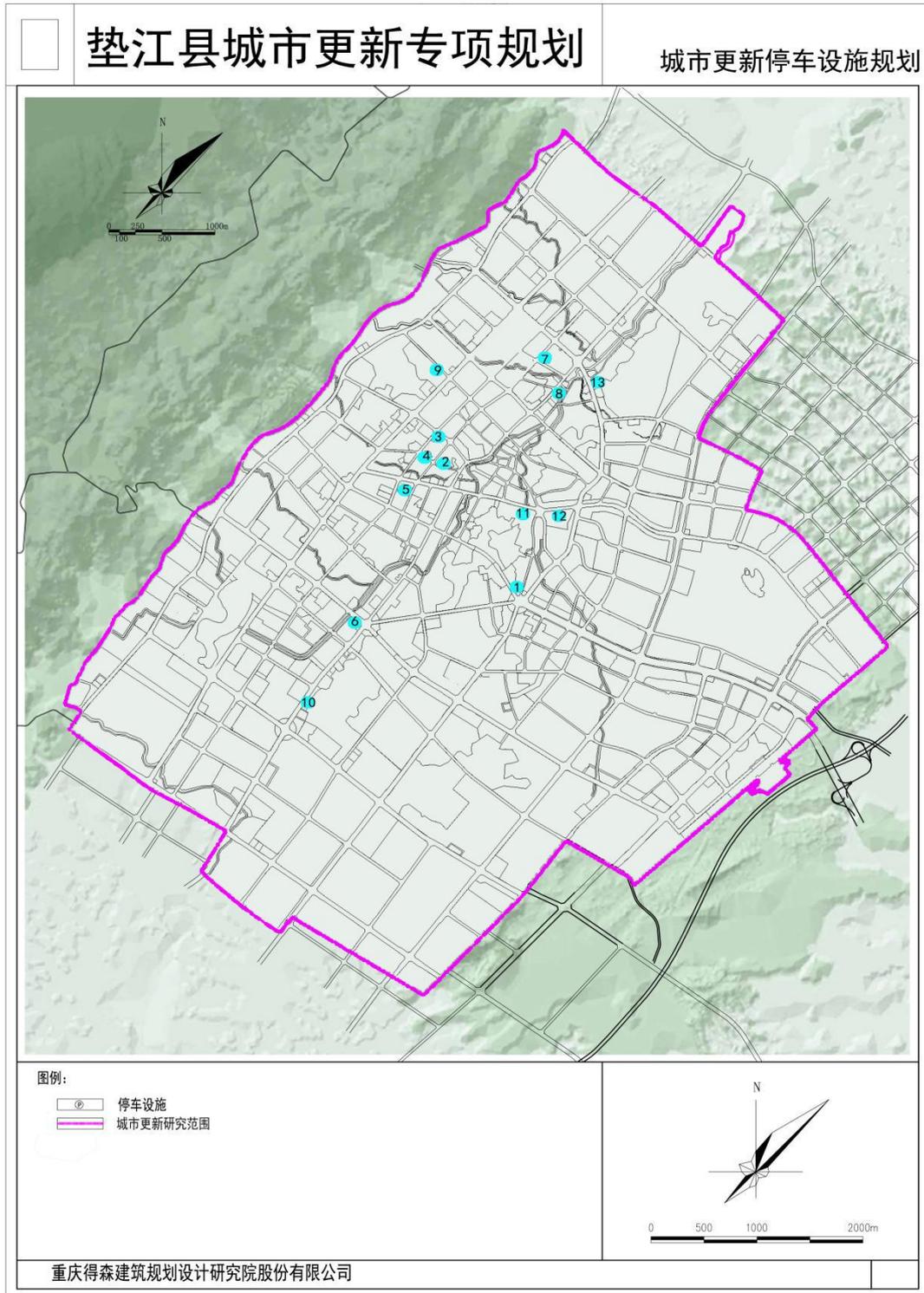
附图 8:



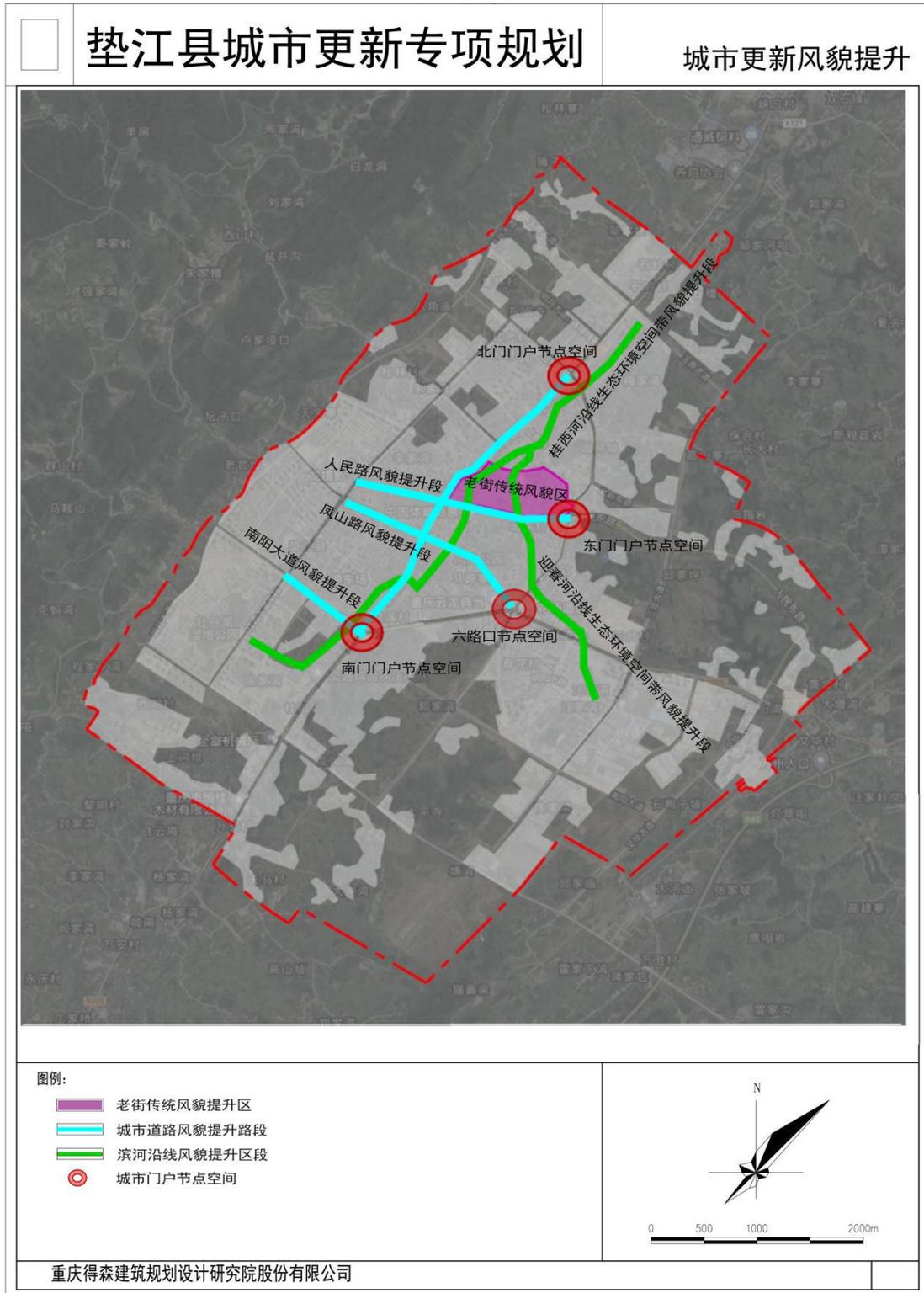
附图 9:



附图 11:



附图 12:



附图 13:

