

# 《德阳市城市更新重点发展片区城市设计》

## （ 草案公示稿 ）

### 项目背景：

#### ■国家层面：城市更新上升至国家战略层面

随着近几十年城市化高速发展，我国当前已进入城市化进程的中后期阶段，城市化发展趋缓，主要城市发展模式由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重。2020年10月党的十九届五中全会通过了《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年远景目标的建议》，国家“十四五”规划《纲要》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。

#### ■四川省层面：开展城市更新试点

四川省按照“一干多支、五区协同”的区域发展战略，为推动成渝地区双城经济圈建设，打造高品质生活宜居地，在全省11个地级市和10个县级市**开展省级城市更新试点工作**（纳入国家和省级海绵城市的试点城市可同步开展城市更新试点）。德阳市作为四川系统化全域推进海绵城市建设省级示范城市,同步开展城市更新试点。

#### ■德阳市层面：推进城市有机更新行动

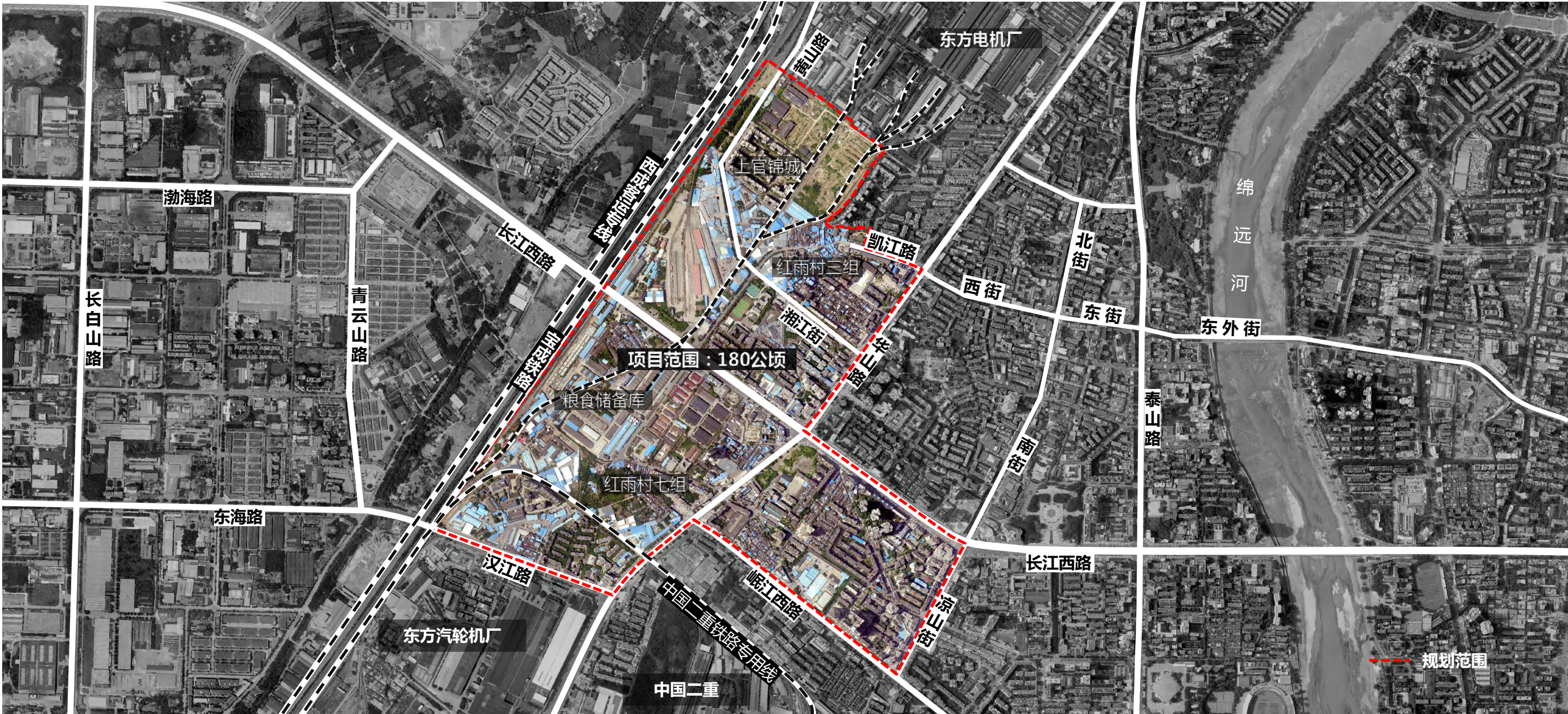
2022年以来德阳市政府以新发展理念为“魂”，以公园城市为“形”，坚持“人民城市人民建、人民城市为人民”，统筹问题导向与目标导向、统筹小区与片区、统筹传承与发展、统筹建设与治理，推进城市有机更新行动。**先行先试启动红雨村和金鑫片区（含工农村）的城市有机更新工作**，同时坚持把城市有机更新与公园城市建设相结合，高起点规划、高标准开展城市设计。



# 一、红雨村片区

铁路和干道围合而成，用地面积约180公顷

设计范围：项目规划设计范围东至华山路、凉山街，北至东方电机厂，西至宝成铁路，南至汉江路、岷江路，规划面积约180公顷。





土地利用规划

基于控规用地方案，引导片区工业、仓储向城市生活功能转型，加强铁路以西土地综合利用

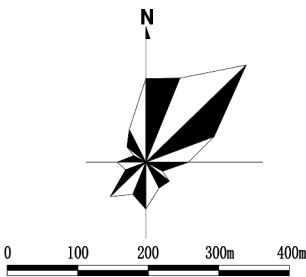
以城市更新为契机，综合德阳南站和粮库拆迁条件，加强铁路以西土地的综合利用；片区是老城中心区沿长江西路向西联系天府旌城的重要片区，本次规划基于控规用地，引导片区工业、仓储向居住、商业等生活功能转变。

规划用地一览表

| 序号 | 用地代码 | 用地名称              | 面积 (hm) | 占建设用地比例 |
|----|------|-------------------|---------|---------|
| 1  | H    | 建设用地(H)           | 179.9   | 100.0%  |
|    |      | 其中 城乡居民点建设用地 (H1) | 172.4   | 95.9%   |
|    |      | 区域交通设施用地 (H2)     | 7.5     | 4.1%    |

| 序号 | 用地代码 | 用地名称        |                         | 规划方案         |         |
|----|------|-------------|-------------------------|--------------|---------|
|    |      |             |                         | 面积<br>( ha ) | 占城市建设用地 |
| 1  | R    | 居住用地        |                         | 84.0         | 48.7%   |
|    |      | 其中          | 住宅用地(R21)               | 74.4         | 43.2%   |
|    |      |             | 二类居住用地+商业设施用地 ( R2+B1 ) | 6.2          | 3.6%    |
|    |      |             | 社区服务设施用地(R22)           | 3.4          | 2.0%    |
| 2  | A    | 公共管理与公共服务用地 |                         | 8.7          | 5.0%    |
|    |      | 其中          | 行政办公用地(A1)              | 0.6          | 0.4%    |
|    |      |             | 文化设施用地(A2)              | 0.6          | 0.4%    |
|    |      |             | 中小学用地(A33)              | 6.1          | 3.6%    |
|    |      |             | 医疗卫生用地(A5)              | 1.0          | 0.6%    |
|    |      |             | 社会福利设施用地(A6)            | 0.3          | 0.2%    |
| 3  | B    | 商业服务业设施用地   |                         | 9.4          | 5.5%    |
|    |      | 其中          | 商业设施用地(B1)              | 6.5          | 3.7%    |
|    |      |             | 商务设施用地(B2)              | 2.2          | 1.3%    |
|    |      |             | 公用设施营业网点用地(B4)          | 0.4          | 0.2%    |
|    |      |             | 其他服务设施用地(B9)            | 0.4          | 0.2%    |
| 4  | U    | 供应设施用地      |                         | 0.7          | 0.4%    |
|    |      | 其中          | 环境设施用地(U2)              | 0.2          | 0.1%    |
|    |      |             | 安全设施用地(U3)              | 0.5          | 0.3%    |
| 5  | G    | 绿地与广场用地     |                         | 22.5         | 13.0%   |
|    |      | 其中          | 公园绿地(G1)                | 14.6         | 8.5%    |
|    |      |             | 防护绿地(G2)                | 7.8          | 4.5%    |
|    |      |             | 广场用地(G3)                | 0.1          | 0.1%    |
| 6  | S    | 道路与交通设施用地   |                         | 40.6         | 23.5%   |
|    |      | 其中          | 城市道路用地(S1)              | 35.6         | 20.7%   |
|    |      |             | 交通场站用地(S4)              | 4.9          | 2.9%    |
| 7  | M    | 工业用地        |                         | 6.5          | 3.8%    |
|    |      | 其中          | 新型产业用地 ( M0 )           | 6.5          | 3.8%    |
| 总计 |      |             |                         | 172.4        | 100.0%  |

注：R2+B1用地指标计入R21



图例

- R21

住宅用地

R2+B1

二类居住用地+商业用地

R22

社区服务设施用地

A1

行政办公用地

A22

文化设施用地

A33

中小学用地

A51

医院用地

A6

社会福利设施用地

M0

新型产业用地

B1

商业设施用地

B2

商务设施用地

S4

交通场站用地

S4

环卫设施用地

S4

消防用地

G3

广场用地

R2

区域交通设施用地

A

社区服务中心(街道)

A

社区综合服务中心

A

九年一贯制学校

A

小学

A

幼儿园

A

医院

A

卫生服务中心

S

广场

S

居民健身场地

S

公共厕所

S

垃圾收集点

S

社会停车场

S

街道办事处

S

文化活动中心

S

文化活动室

S

菜市场

S

垃圾转运站

S

加油加气站

S

消防站

S

公交首末站

S

养老院

S

规划道路

S

规划范围

土地利用规划图

■ 德阳市城市更新总体研究与重点发展片区城市设计—红雨村片区 | Urban renewal and design of key development areas in deyang





红雨村片区

0 100 200 300m 400m

| 城乡用地汇总表 |      |                |    | 面积 (ha) | 占城乡用地比例 |
|---------|------|----------------|----|---------|---------|
| 序号      | 用地代码 | 用地名称           | 其中 | 179.9   | 100.0%  |
| 1       | II   | 建设用地           | 其中 | 172.4   | 95.9%   |
|         |      | 城乡居民点建设用地 (H1) |    | 7.5     | 4.1%    |
|         |      | 区域交通设施用地 (H2)  |    | 179.9   | 100.0%  |
| 总计      |      |                |    | 179.9   | 100.0%  |

| 序号 | 用地代码 | 用地名称                | 面积    | 占城市建设用地比例 |
|----|------|---------------------|-------|-----------|
| 1  | R    | 其中                  | 84.0  | 46.7%     |
|    |      | 二类居住用地 (R21)        | 74.4  | 43.2%     |
|    |      | 社区服务设施用地 (R2+H1)    | 6.2   | 3.6%      |
|    |      | 公共管理与公共服务设施用地 (R22) | 3.4   | 2.0%      |
|    |      | 行政办公用地 (A1)         | 8.7   | 5.0%      |
|    |      | 文化设施用地 (A2)         | 0.6   | 0.4%      |
|    |      | 中小学用地 (A3)          | 1.0   | 0.6%      |
|    |      | 医疗卫生用地 (A5)         | 0.3   | 0.2%      |
|    |      | 社会福利设施用地 (A6)       | 0.4   | 0.2%      |
|    |      | 商业设施用地 (B1)         | 6.5   | 3.7%      |
|    |      | 商务设施用地 (B2)         | 2.2   | 1.3%      |
|    |      | 公用设施用地 (B3)         | 0.4   | 0.2%      |
|    |      | 其他服务设施用地 (B4)       | 0.4   | 0.2%      |
|    |      | 绿地 (G1)             | 0.7   | 0.4%      |
|    |      | 安全设施用地 (G3)         | 0.5   | 0.3%      |
|    |      | 绿地 (G2)             | 22.5  | 13.0%     |
|    |      | 公园绿地 (G1)           | 14.6  | 8.5%      |
|    |      | 防护绿地 (G2)           | 7.8   | 4.5%      |
|    |      | 广场用地 (G3)           | 0.1   | 0.1%      |
|    |      | 道路与交通设施用地 (H2)      | 40.6  | 23.3%     |
|    |      | 城市道路用地 (H1)         | 35.6  | 20.7%     |
|    |      | 交通设施用地 (H2)         | 4.9   | 2.9%      |
|    |      | 工业用地 (M)            | 3.8   | 2.2%      |
|    |      | 新型产业用地 (M0)         | 6.5   | 3.8%      |
|    |      | 总计                  | 172.4 | 100.0%    |

| 街坊编号     | 地块编号     | 用地性质     | 用地代码  | 用地面积 (㎡) | 建筑面积 (㎡) | 容积率 | 建筑密度 (%) | 绿地率 (%) | 建筑高度 (m) | 配套设施  | 备注                            |                         |    |
|----------|----------|----------|-------|----------|----------|-----|----------|---------|----------|-------|-------------------------------|-------------------------|----|
| 01       | HY-01-01 | 防护绿地     | G2    | 5576     | —        | —   | —        | —       | —        | —     | 规划                            |                         |    |
|          | HY-01-02 | 环卫设施用地   | U22   | 1174     | —        | —   | —        | —       | —        | 垃圾转运站 | 现状保留                          |                         |    |
|          | HY-01-03 | 新型产业用地   | M0    | 37240    | 111719   | —   | 3.0      | 45      | 30       | 60    | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-01-04 | 新型产业用地   | H2    | 1803     | —        | —   | —        | —       | —        | —     | 现状保留                          |                         |    |
|          | HY-01-05 | 新型产业用地   | M0    | 28023    | 84069    | —   | 3.0      | 45      | 30       | 60    | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-01-06 | 公园绿地     | G1    | 11557    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | 社会停车场                         | 规划                      |    |
|          | HY-01-07 | 防护绿地     | G2    | 13       | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-01-08 | 公园绿地     | G1    | 1540     | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-01-09 | 环卫设施用地   | R22   | 3000     | 4500     | —   | 1.5      | 40      | 25       | 24    | 社区综合服务中心                      | 规划                      |    |
|          | HY-01-10 | 防护绿地     | G2    | 22289    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-01-11 | 公园绿地     | G1    | 6918     | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-01-12 | 公园绿地     | G1    | 5964     | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-01-13 | 住宅用地     | R21   | 36090    | 129925   | 5   | 3.6      | 30      | 30       | 80    | 社区综合服务中心                      | 规划                      |    |
|          | HY-01-14 | 公园绿地     | G1    | 1234     | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-01-15 | 区域交通设施用地 | H2    | 7375     | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 现状保留                    |    |
| 02       | HY-01-16 | 公园绿地     | G1    | 13055    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | 室外综合健身场地、公共厕所、生活垃圾分类收集站       | 规划                      |    |
|          | HY-01-17 | 公园绿地     | G1    | 6519     | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-01-18 | 公园绿地     | G1    | 780      | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-01-19 | 住宅用地     | R2+B1 | 27649    | 110596   | —   | 4.0      | 45      | 25       | 100   | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-01-20 | 公园绿地     | G1    | 1089     | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-01-21 | 公园绿地     | G1    | 571      | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-01-22 | 环卫设施用地   | R22   | 4330     | 3024     | —   | 0.7      | 35      | 30       | 15    | 12班幼儿园                        | 规划                      |    |
|          | HY-01-23 | 住宅用地     | R21   | 29225    | 116900   | 5   | 4.0      | 30      | 30       | 80    | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-01-24 | 公园绿地     | G1    | 2663     | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-02-01 | 防护绿地     | G2    | 6701     | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-02-02 | 住宅用地     | R21   | 60870    | 219131   | 5   | 3.6      | 30      | 30       | 80    | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-02-03 | 公园绿地     | G1    | 4158     | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-02-04 | 公园绿地     | G1    | 3635     | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-02-05 | 区域交通设施用地 | H2    | 3535     | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 现状保留                    |    |
|          | 03       | HY-02-06 | 公园绿地  | G1       | 9684     | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 室外综合健身场地、生活垃圾分类收集站、公共厕所 | 规划 |
| HY-02-07 |          | 中小用地     | A33   | 26577    | 31892    | —   | 1.2      | 35      | 30       | 24    | 42班小学                         | 现状扩建                    |    |
| HY-02-08 |          | 环卫设施用地   | R22   | 4834     | 3384     | —   | 0.7      | 35      | 30       | 15    | 12班幼儿园                        | 规划                      |    |
| HY-02-09 |          | 公园绿地     | G1    | 1112     | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
| HY-03-01 |          | 公园绿地     | G1    | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | 社会停车场、室外综合健身场地、生活垃圾分类收集站、公共厕所 | 规划                      |    |
| HY-03-02 |          | 环卫设施用地   | U22   | 1131     | —        | —   | —        | —       | —        | —     | 垃圾转运站、公共厕所                    | 规划                      |    |
| HY-03-03 |          | 区域交通设施用地 | H2    | 4690     | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 现状保留                    |    |
| HY-03-04 |          | 防护绿地     | G2    | 4479     | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
| HY-03-05 |          | 商业设施用地   | B1    | 8672     | 13874    | —   | 1.6      | 45      | 25       | 24    | 农贸市场、社会停车场、公共厕所               | 规划                      |    |
| HY-03-06 |          | 住宅用地     | R21   | 37711    | 135790   | 5   | 3.6      | 30      | 30       | 80    | —                             | 规划                      |    |
| HY-03-07 |          | 环卫设施用地   | R22   | 3839     | 2687     | —   | 0.7      | 35      | 30       | 15    | 9班幼儿园                         | 规划                      |    |
| HY-03-08 |          | 公园绿地     | G1    | 941      | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
| 04       |          | HY-03-09 | 住宅用地  | R21      | 35816    | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | —                       | 规划 |
|          |          | HY-03-10 | 住宅用地  | R21      | 35816    | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | —                       | 规划 |
|          |          | HY-03-11 | 住宅用地  | R21      | 35816    | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | —                       | 规划 |
|          | HY-03-12 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-13 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-14 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-15 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-16 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-17 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-18 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-19 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-20 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-21 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-22 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-23 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
| 05       | HY-03-24 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-25 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-26 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-27 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-28 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-29 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-30 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-31 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-32 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-33 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-34 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-35 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-36 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-37 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |
|          | HY-03-38 | 住宅用地     | R21   | 35816    | —        | —   | —        | —       | —        | —     | —                             | 规划                      |    |

备注

(1) 《地块控制指标一览表》中未计本片区所有地下建筑面积及人防设施面积。  
(2) 《地块控制指标一览表》中备注“现状保留”，指保留现状合法的土地用途和建设规模；“规划”，指该地块的用地性质和规划指标经本图则研究确定，包括新建及拆除重建的地块；“依据政府批件落实”，指该地块的规划指标已经合法程序确定。  
(3) 图中预留凯江路上官锦城南侧穿过红雨村片区的道路线位空间，以虚线表示，道路线位空间可根据实际情况调整。

R21

住宅用地

R2+B1

二类居住用地+商业设施用地

R22

社区服务设施用地

A1

行政办公用地

A22

文化设施用地

A33

中小学用地

A51

医院用地

A6

社会福利用地

M0

新型产业用地

B1

商业设施用地

B2

商务设施用地

B4

公用设施营业网点用地

B5

其他服务设施用地

S4

交通场站用地

U22

环卫设施用地

G1

公园绿地

G2

防护绿地

G3

广场用地

H2

区域交通设施用地

规划道路

已建轨道交通线

预留道路线位空间

地块编号

用地性质

规划范围

九年一贯制学校

小学

医院

社区卫生服务中心 (社区医院)

社区综合服务中心

菜市场

文化活动中心

社区服务中心 (街道)

养老院

室外综合健身场地

社会停车场

垃圾转运站

公共厕所

生活垃圾收集站

消防站

公交首末站

街道办事处

加油站

广场

图纸名称

城市设计导则  
总图图则

分图图号

HY-00



# 二、金鑫片区（含工农村）

产学交界，交通便捷，规划范围约287.3公顷

北至沱江路，南至嘉陵江西路，东至泰山路，西至华山路；  
项目东侧紧邻四川工程职业技术学院，北侧为中国二重厂区，南侧临近四川建筑职业技术学院、八角工业园等。





以控规方案为基础进行优化，补充完善公服配套，加强公共空间内外联系

规划用地一览表

| 序号 | 用地代码 | 用地名称        |                      | 本次规划方案   |         |
|----|------|-------------|----------------------|----------|---------|
|    |      |             |                      | 面积（ ha ） | 占城市建设用地 |
| 1  | R    | 居住用地        |                      | 153.7    | 53.5%   |
|    |      | 其中          | 二类住宅用地(R21)          | 139.3    | 48.5%   |
|    |      |             | 服务设施用地(R22)          | 5.1      | 1.8%    |
|    |      |             | 二类住宅用地+商业用地（ R2+B1 ） | 9.3      | 3.2%    |
| 2  | A    | 公共管理与公共服务用地 |                      | 22.5     | 7.8%    |
|    |      | 其中          | 行政办公用地(A1)           | 0.6      | 0.2%    |
|    |      |             | 文化设施用地(A2)           | 1.6      | 0.5%    |
|    |      |             | 中小学用地(A33)           | 10.9     | 3.8%    |
|    |      |             | 体育用地（ A4 ）           | 1.7      | 0.6%    |
|    |      |             | 医疗卫生用地(A5)           | 5.9      | 2.1%    |
|    |      |             | 社会福利设施用地(A6)         | 1.9      | 0.7%    |
| 3  | B    | 商业服务业设施用地   |                      | 15.1     | 5.2%    |
|    |      | 其中          | 商业用地(B1)             | 15.1     | 5.2%    |
| 4  | U    | 供应设施用地      |                      | 0.4      | 0.1%    |
|    |      | 其中          | 供燃气用地(U13)           | 0.1      | 0.0%    |
|    |      |             | 环境设施用地(U2)           | 0.3      | 0.1%    |
| 5  | G    | 绿地与广场用地     |                      | 39.9     | 13.9%   |
|    |      | 其中          | 公园绿地(G1)             | 32.2     | 11.2%   |
|    |      |             | 防护绿地(G2)             | 6.9      | 2.4%    |
|    |      |             | 广场用地（ G3 ）           | 0.7      | 0.2%    |
| 6  | S    | 道路与交通设施用地   |                      | 54.3     | 18.9%   |
|    |      | 其中          | 城市道路用地(S1)           | 54.3     | 18.9%   |
| 7  | E    | 水域          |                      | 1.46     | 0.5%    |
| 总计 |      |             |                      | 287.3    | 100.0%  |

