



重庆市潼南区人民政府办公室
关于印发《潼南区中心城区城市风貌
管理意见》的通知

潼南府办发〔2019〕58号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

《潼南区中心城区城市风貌管理意见》已经区政府同意，现印发你们，请认真贯彻执行。

重庆市潼南区人民政府办公室

2019年7月17日



潼南区中心城区城市风貌管理意见

按照市委、市政府关于城市提升工作的总体部署和区委、区政府关于城市提升专项行动方案的要求，为切实加强中心城区风貌管控工作，制定本管理意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大精神，全面落实中央城市工作会议精神，紧扣习近平总书记对重庆提出的“两点”定位、“两地”“两高”目标、发挥“三个作用”、营造良好政治生态的指示及市委、市政府主要领导调研潼南指示精神，通过城市风貌的规范管理，全面推动城市高质量发展、创造高品质生活。

二、目标要求

以推进建设产城景融合发展的成渝明珠城市为总目标，围绕川渝合作门户之城、成渝城市枢纽之城、山水田园智慧之城的总体定位，坚持生态优先、绿色发展，努力把潼南建设成为休闲旅游的花园城市、现代宜居的滨江城市、绿色养生的田园城市。

三、城市风貌管理范围

城市风貌管理范围为中心城区。



四、总体风貌控制

中心城区风貌原则上按照老城传统风貌区、新城现代风貌区、高新产业风貌区进行分类控制，主要从城市肌理、街道空间、绿化和景观廊道、公共空间、建筑风貌等进行分类管控。

（一）老城传统风貌区

1. 老城传统风貌区范围

老城传统风貌区范围为《潼南城区老城片区控制性详细规划》确定的范围。

2. 总体控制要求

老城风貌区实行减量，以梳理公共空间，完善绿地和步行系统，强化街道肌理，控制建筑体量、色彩、材质、屋顶造型等形式塑造老城风貌。协调街道高宽比，强化景观轴线功能，增设沿街小型公共活动空间，提高景观设施的设计感和标准化；建筑尽量以多层为主，宜采用坡屋顶风格，色调以中性调为主。

（二）新城现代风貌区

1. 新城现代风貌区范围

新城现代风貌区范围为江北新城片区、凉风垭片区、两桥片区、高铁站片区和金福新区范围。

2. 总体控制要求

新城现代风貌区居住建筑应以多层和小高层为主，高层为



辅，建筑色彩以暖色调为主，体现简洁明快的风格。非居住建筑风格应现代、简洁、大气，体现现代商务办公及城市商业中心特色，建筑色彩应结合周边建筑及环境色彩选用与之协调且适合建筑本身特色的颜色。

（三）高新产业风貌区

1. 高新产业风貌区范围

高新产业风貌区范围为工业园区南区、北区和东区范围。

2. 总体控制要求

高新产业风貌区应有别于商业、商务、住宅建筑，其建筑布局、形态及平面设计应体现工业建筑特征，建筑造型应经济实用，外立面应简洁、明快，尽量避免使用大面积玻璃幕墙，色彩应结合建筑特色选用与之协调的中性色调或冷色调，形成统一协调的高新产业园区建筑风貌。

五、建筑设计管理要求

1. 建筑布局。应结合城市设计和自然地形，延续山水格局，注重显山露水。临城市主干道、滨江路、重要景观节点处，住宅建筑应后退布置，若因用地条件限制无法靠后侧布置则应进行公建化造型设计。临城市道路的板式居住建筑应短边临街。临滨江路、城市主干道两侧布置商业建筑的，须将商业与居住分离，避免相互干扰。滨江地带不得设置面宽超过 60 米的板式建筑。



2. 建筑高度。滨江路外侧除防洪、航道、供水等城市公共设施外，原则上不得布置建筑。滨江路内侧头排地块内建筑高度原则上不得超过 40 米，且临滨江路前排建筑不得超过 24 米。

3. 建筑退让。滨江建筑应尽可能后退岸线布置。对于未出让土地，原则上控制至涪江常年水位线不少于 100 米的绿化缓冲带，局部有条件地段可适当扩大，建设用地位于崖线之上，且人行可达性较差等特殊情况下至涪江常年水位线不低于 50 米。临滨江路的建设项目，前排建筑高度在 12 米及以下的，退让滨江路道路红线不得少于 9 米；大于 12 米小于等于 24 米的，退让滨江路道路红线不得少于 15 米。

4. 建筑外立面。同一建筑组团外墙主要色彩不大于 2 种，建筑组团之间的立面色彩应在同一色系的基础上适当变化，前后排建筑色彩可采用适当的色差对比，以形成景深效果，避免色彩粘连。成片低多层建筑群的坡屋顶色彩应适当变化，营造“多样统一”的整体美。位于传统风貌区周边的建筑，其建筑色彩应当延续历史文脉，并与建筑功能、造型、体量相协调。

建筑外墙鼓励使用绿色建筑材料。禁止使用低档次的白色面砖和黄色、粉色等其他劣质的外墙装饰材料，建筑沿街底层立面应简洁统一，原则上避免使用原色铝合金卷帘门。

5. 建筑屋顶。低多层住宅应当采用坡屋顶。高层、超高层住



宅顶部造型应进行退台、收分。超高层建筑、标志性建筑以及重大功能性项目，应注重建筑屋顶标志性和多样性的塑造。

6. 天际轮廓线。滨江建筑应遵循前低后高的退台式布局原则；建筑高度沿岸线展开方向应高低错落，并与背景山脊线的连绵起伏相协调。位于崖线下方的建筑群体高度不得突破崖线。新建项目不得在同一地块内规划高层建筑与低层建筑并置、空间陡变的布局形式。在建筑高度落差较大的区域，应加强新建项目的建筑高度控制，对片区空间形态进行优化，以形成错落有致、有机协调的城市天际轮廓线。

7. 视线通廊。滨江区域的城市空间应注重构建多层次、多维度的横向、纵向视线通廊系统，强化立体城市特色。建设用地位于滨江地带且沿涪江长度超过 400 米的建设项目须设置不小于一个视线通廊及对市民开放的步行通道。通廊宽度应明显大于建筑间距，高层建筑之间、高层建筑与低多层建筑之间的视线通廊宽度不得小于 40 米，低多层建筑之间的视线通廊宽度不得小于 30 米。视线通廊内不得布置地上建筑。

8. 地下空间。新建、改建、扩建项目应尊重现状地形，合理利用地下空间，全封闭地下空间须合理设置该空间功能，并明确使用用途。采用回填土方式构成的地下空间应计入容积率建筑面积。



六、公共空间管理要求

（一）城市公共绿地

根据建设花园城市的要求，优化城市绿地布局，提升绿化档次，重点沿涪江（含运河）、城市景观大道、城周山体和公园高品质建设绿化景观，依据山、水、林、田、湖等自然资源，按照《城市绿地设计规范》GB 50420-2007（2016年版）等规范的要求，认真贯彻海绵城市、资源节约型城市的理念，大力推广立体绿化，采用适生树种，注重植物搭配，打造层次分明、色彩丰富，满城鲜花、四季有花的城市绿地景观。

1. 城市广场。广场是城市的客厅和名片，要处理好广场规模尺度和空间形式，创造丰富的广场空间。城市各类广场均应体现海绵城市和无障碍城市的建设要求，统筹考虑地下空间的综合利用。

城市交通性广场：科学组织交通流线，体现公共交通优先，有利于车流、人流集散，充分利用地上地下空间，满足机动车和非机动车的停车需求。集中成片绿地不应小于广场总面积的10%。

城市纪念性广场：宜结合纪念性建筑设置，并突出主题，广场的尺度应与纪念性建筑的尺度、主题纪念活动的规模相适应，周边的建筑功能、高度、体量、色彩应与广场主题氛围相和谐，



不宜大面积的硬化铺装。

城市休闲健身广场：布局均匀，满足周边居民的社区交往、游憩和广场舞、跑步等健身活动的需求；配套相应的体育健身设施、儿童游憩场地、公厕等环卫设施、茶饮等小型服务设施，小品建筑和绿化布置应考虑遮阳、挡风、避雨的需求。广场应尺度适宜设计活泼、宜人，富有地方特色和文化趣味。绿化占地比例宜大于 35%，设计成开放式绿地，植物配置宜疏朗通透。

2.城市公园。公园绿地的布局应满足城市居民“300 米见绿（游园），500 米见园（社区公园）”的要求，游园面积应尽可能利用城市未利用的零星用地，社区公园面积不小于 2000 平方米。同时，结合城市周边的生态廊道、文物古迹、河湖水系、山川名胜等布局郊野公园。

根据《潼南区城市绿地系统规划》的要求，综合设置专类公园和综合性公园；社区公园要注重与周边地区的公共生活相融合，提升周边社区的活力和品质。城市公园的设计应符合《公园设计规范 GB 51192-2016》的要求，应因地制宜，尊重自然山水环境，保护生物多样性，保持地方特色，规划设计应对功能区和景区划分、地形布局、园路系统、植物布局、建筑物布局、设施布局及工程管线系统等作出综合设计。综合公园应设置游览、休闲、健身、儿童游戏、运动、科普等多种设施，面积不应小于 5



公顷；其他专类公园从其相应规定。城市公园建设还应积极构建贯通城市的绿道系统，连通公园绿地、大型公建、社区中心、风景名胜和城郊生态空间。

公园绿地植物配置应注重季相变化，常绿与落叶植物搭配，速生树种与慢生树种相结合，采取乔灌花草结合的方式；坚持适地适树、节约化园林和保护生物多样性的原则，利用好乡土植物，打造地域园林特色，保护古树名木，积极发展立体绿化以发挥良好的生态效益，形成优美的景观效果。

合理应用下沉式绿地、透水性铺装、植草沟等低冲击开发技术，满足海绵城市的建设要求。大型公园绿地应满足城市防空防灾要求，合理设置可供人员疏散隐蔽的应急避难设施。公园绿地周边不宜过多设置高层建筑，避免长时间遮挡公共空间的阳光。

此外，小品、园林建筑、园路、铺装、给排水、供电系统、照明等其他设施也应符合规范的要求。

3. 城市道路绿地。城市主干道是城市重要的景观通廊，其规划建设应依据该区域控制性详细规划和城市设计的要求，同步开展道路景观、地下管网、路灯、路牌、公交站台等设计，并对其它城市家具提出配置要求。根据《城市道路绿化规划与设计规范 CJJ75—97》的要求，园林景观路绿地率不得小于 40%；红线宽度大于 50m 的道路绿地率不得小于 30%；红线宽度在 40—50m



的道路绿地率不得小于 25%;红线宽度小于 40m 的道路绿地率不得小于 20%。此外,分车绿带、行道树绿带、路侧绿带、交通岛绿化设计以及与相应管线的关系等都应符合规范的要求。城市新建主干道还应留出道路附属景观绿地,并建设港湾式公交车站。城市次干道及其它道路须规划建设与之相协调的道路绿地和行道树,并对树圈进行生态处理。

4. 居住小区绿地。城市新建、改建、扩建建设工程,必须按照确定的绿地率指标和修建性详细规划划定的城市绿线确定绿地范围,同步配套绿地建设。原则上新城区绿地率指标不应低于 35%,老城区城市更新项目绿地率指标不应低于 30%。根据《城市居住区规划设计标准 GB50180-2018》的要求,城市居住区规划设计应遵循创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念,营造安全、卫生、方便、舒适、美丽、和谐以及多样化的居住生活环境。居住小区绿化须做绿化设计专章,细化并明确植物类别。采用乔、灌、草相结合的复合绿化方式,适宜绿化的用地,均应进行绿化,并可采用立体绿化的方式丰富景观层次,增加绿量。

5. 绿线管控。城市绿线范围内的公园绿地、防护绿地、生产绿地、附属绿地和其他绿地,须按标准进行绿地建设,不得改做他用。此外,还应结合智慧城市建设,合理布设灌溉管线,对绿化的灌溉时间和水量进行智能调节,实现动态管理。



（二）城市开敞空间

1. 道路交叉口开敞空间。城市主干道道路交叉口处为重要的景观节点，交叉口各个方向均应设置为开敞空间，建筑退让道路红线不得小于 15 米。开敞空间内的公共设施应进行艺术化设计，以提升城市公共空间的艺术品味。

2. 居住小区临街开敞空间。以居住性质为主的建设项目，其用地沿江或者沿主干路长度大于或者等于 150 米的，须严格按照《重庆市城市规划管理技术规定》集中设置临街绿地、广场开敞空间。

3. 集中商业对外开敞空间。独立集中布局的商业建筑应向城市提供公共开敞空间，满足商业活动的需求。

七、配套设施管理要求

1. 幼儿园。城区幼儿园布局应根据《中心城区幼儿园布局专项规划》严格规划布局。幼儿园的规划管理、土地供应、建设管理、移交及后期监督管理参照《重庆市主城区义务教育学校和幼儿园规划用地建设管理暂行办法》执行。

2. 公厕。城区临街对外公厕应根据《中心城区公厕布局专项规划》严格布局实施。小区内也应合理设置供业主使用的公厕。临街对外公厕应优先建设，并在规划设计达标且竣工验收合格后无偿移交区城管局。



3. 充电设施。应按照《重庆市支持新能源汽车推广应用政策措施(2018-2022年)》的要求配建电动汽车充电基础设施和预留建设安装条件(包括预埋电力管线和预留电力容量)。

4. 停车位。新建建设项目停车位配建标准按现行《重庆市城市规划管理技术规定》标准配建。

5. 其他配套设施。其它基础教育、文化科技、医疗卫生、休闲健身、养老设施、菜市场等公共服务设施按现行《重庆市城乡公共服务设施规划标准》等相关规定配置。

八、夜景灯饰管理要求

新建建设项目须编制夜景灯饰设计专章,建筑夜景灯饰须与建筑设计方案同步设计、施工、验收。建筑灯饰应与主体建筑的规划设计协调统一,应注重整体性,彰显山清水秀、层次分明的夜景效果,并结合所处区位和夜景灯饰专项规划要求,提高建筑夜景品质,构建出具有潼南特色的城市夜景。在色调搭配上主要以金黄光(2200K-2700K)、暖白光(3000K-3500K)、白光(5000K-5500K)为主色调,部分商业建筑或单体建筑可加以彩色光(RGB全彩或RGB-W)作为城市夜景灯饰亮点点缀;在灯具产品的选择上遵循效能高、寿命长、安全稳定的LED电气产品,严格限制大功率灯具的使用,达到节能、舒适、安全、经济、环保的目的;设计应注重楼宇天际线夜景的节奏、搭配楼身韵律



感，巧用逆光和背景反射光；安装位置应避开居民日常生活可触及之处，提高安全性，掌握好用光方向，严格控制逸散光、眩光、反射光对居民造成影响；建成后楼宇灯饰需满足智能集中控制（可接入市政路灯统一远程控制系统）。

九、市政道路管理要求

1.道路分幅。在新开发建设的片区，双向两车道道路人行道宽度单侧不得低于8米。双向四车道道路人行道宽度单侧不得低于10米。双向六车道道路人行道宽度单侧不得低于12米，并须设置不低于2米的中央绿化隔离带。

2.管网建设。市政道路中的电力、燃气、给水、排水、通讯等综合管网须与道路工程同时设计、同时施工、同时验收。在道路建设中同步开展管网建设，避免路面重复开挖。

十、规划管理要求

1.科学规划编制。城市重要区域、重要地段须编制城市设计，对城市空间形态、公共空间、交通组织、视线通廊及建筑物的造型、高度色彩、材质等内容提出要求，将城市设计成果有关要素纳入控制性详细规划，作为规划管理依据。滨水风貌敏感区、沿山风貌敏感区内、沿城市主要干道两侧等重要重大建筑、景观的规划设计应邀请知名设计院及设计大师参与规划设计，其规划设计应体现时代特色、符合潼南实际、突出地域特色，且应提交不



少于两个高水平设计方案进行比选。建立城乡规划专项基金专门用于全区规划编制设计工作。

2.严格规划审查。凡中心城区范围内的城乡规划、建筑设计、园林绿化设计、道路景观设计和重大市政公共设施设计等重要设计方案须将项目各个专业内容整合设计报经区专委会审查后，提交区规委会审议通过。建设单位正式报审的设计方案须对会议提出的修改意见进行修改完善，确保规划设计方案质量。

3.确保规划执行。严格明确城乡规划的严肃性和法律地位。凡经区规委会审定的城乡规划和建设项目设计方案，务必坚决执行，除不可抗力因素外，不得进行修改；确需修改的，应按原程序报批，并严格按审定方案实施，若擅自修改或不按审定规划实施的追究相关责任人责任。