

南京明城墙沿线建筑环境综合整治改造设计研究

万文霞

(南京万晖置业有限公司 江苏 南京 211100)

摘要：在“加强城市更新和存量住房改造提升”的背景下，如何对老旧建筑环境通过科学合理的改造，提升建筑基础条件，提高居民的生活品质，改善城市整体面貌，成为值得深入探讨的课题。本文从南京明城墙沿线建筑环境综合整治改造项目入手，通过对其建筑景观进行剖析，为其他老旧建筑景观改造提供参考和借鉴。

关键词：建筑环境；明城墙；改造

1 项目背景

南京明城墙南段（东水关至西水关）保存完好，属核心区段之一的秦淮区明城墙段，其保护区域内及周边尚有大量老旧小区，因建造时间较长，建筑外立面与环境不协调，景观功能缺失，亟待改善。根据《南京城墙保护和利用两年行动计划》的工作要求，以及《南京城墙沿线设计（总则）关于建筑整治的要求》等相关城墙保护规划条例，实施沿线环境整治工作。

本次明城墙沿线秦淮段旧城出新项目位于老城区城南中心地带，东起东水关秦淮风光带，经武定门，南至雨花门、中华门，西至凤台路到集庆门。沿线长度 5.8 公里，占南京完整保存明城墙总长的 23%。改造范围包含有 23 个成片居住小区、20 多个零散片区，涉及建筑约 300 余栋，建筑面积约 90 万平方米。

根据《南京城墙保护条例》规定：建筑保护红线退让城墙边界 15 米，建筑控制地带绿线退让红线 50 米。本次改造涉及的部分小区在规定的红线以内，部分小区在红线与绿线之间。针对这部分建筑，现阶段作为过渡阶段只对建筑进行立面出新，不涉及降层、搬迁等其它措施。根据涉及居住小区及建筑的建造年代、现状、品质以及与明城墙的距离等因素，分为如下三类区别对待改造程度：综合性更新类、功能性更新类和公共建筑更新类。

2 项目概况

2.1 住宅部分现状问题梳理：

老旧小区地面及屋顶露台违章搭建较为普遍；建筑墙面屋面漏水严重、立面破损、管线杂乱、空调室外机无固定位置外露、阳台无统一封闭比较杂乱、晾衣架各自放置、遮阳设施杂乱；屋顶太阳能热水器缺乏统一设置；早期建筑外围护部位均没有保温节能措施；防盗网杂乱设置影响美观；入户楼梯开放，楼道灯具缺失、栏杆扶手、墙面、踏步损坏较为严重；缺少亮化设施。

2.2 景观部分现状问题梳理：

老旧小区的景观部分设施陈旧、缺失；小区入口管理设施缺乏、入口形式不明显、机动车停车位严重缺少、非机动车停车棚破损，存在乱停乱放现象，缺少电动车充电设施；公共活动、健身场地面积不足；围墙及院墙锈蚀严重，依墙私搭乱建现象严重；配套设施缺乏。

2.3 公共建筑部分现状问题梳理：

违章搭建现象严重，屋顶批棚、底层有扩建房间、立面门头私搭；空调室外机无固定位置随意搁置，比较杂乱；店招色彩、大小各异，改造陈旧，缺乏维护；商铺底部界面凹凸无规律，广告牌杂乱，设施与停车混杂等等，大部分位于城墙关键节点的公共建筑尚未考虑夜间亮化。

3 设计理念与目标

设计上要尊重城市肌理，不搞大拆大建，建设节约型社会，打造宜居的生活环境。在改造中重视民生情况，改善明城墙沿线环境，适当增补缺失功能，以满足当下居民生活必备所需。更新与于既有建筑的节能改造并举，对于不能满足基本节能要求的建筑部件进行有机更替。建筑风格上力求简约美观，避免冗繁的装饰，统一中富有特点。建筑用材上采用经济耐久，易于施工易于维护的常规材料。

3.1、拆除违建、管线下地

老旧小区存在错综复杂的原因而导致的私搭乱建，市政管线随意拉设，管网堵塞、雨污混接情况较为普遍。严重的影响了城市面

貌，从城墙角度观感杂乱，从城市管理角度改善小区环境卫生和面貌，拆除私搭乱建，管线下地，雨污分流在此次改造中尤为重要。

3.2、规整立面、隐蔽设计

建筑单体的改造梳理建筑立面屋面涉及到漏水整治，材质出新，遮挡归位空调外机，归置屋顶太阳能，统一考虑可靠耐用的遮雨棚、晾衣架、防盗网并统一样式等等方面着手进行统一设计。

3.3、节能环保、施工可行

我国推行建设节约型社会的理念下，设计也充分考虑既有建筑改造中的节能问题，同时也考虑施工的可行性。

3.4、增补设施、便民利民

改造区域内道路年久失修，路面破损较重，占道乱停，垃圾随意堆放等问题尤为突出，景观设计上从改善小区治安和卫生环境着手，适当增加小区配套设施。

3.5、美化城市、有机更新

建筑风格上体现城南特色，探寻南京城市文化，更新城市街头小品，美化小区自然环境，使改造区的环境成为城市整体中的新鲜血液。

4 设计内容

4.1 住宅部分改造措施：

对于平屋面统一重新更换防水层并铺设架空隔热板；存在漏水的坡屋面对漏水区域进行防水层和瓦片更换。对外墙的改造主要是清理建筑物外墙剥落漏水区域，所有外墙增加防水砂浆，并更新外墙涂料。拆除违章搭建扩建，还原建筑原本面貌；空调外机统一移位，采用格栅、穿孔板等隐蔽化处理，规整空调机位及其管线；统一封闭开敞阳台并安装晾衣架及遮雨棚；屋顶太阳能统一归置。建筑公共区域进行更换门禁式单元门，并对扶手栏杆等设施刷漆出新，楼道内管线进行序化规整处理。

4.2 景观部分改造措施：

提升社区景观内容，对现有活动场地进行提档升级、整合硬化现有品质差的零星绿地为活动场地供居民交流休憩，丰富群众的业余生活并增进社区凝聚力；增加小区大门及门卫、智能化道闸以便于物业管理提升小区安全系数；梳理现有车位，整理并规划合理机动车位适当缓解老旧小区普遍存在的车位不足的问题；增建非机动车雨棚及充电设施；沿街围墙院墙出新；增加公共配套设施、安防设施等。

4.3 公共建筑部分改造措施：

拆除违章搭建扩建，还原建筑原本面貌，增加屋顶绿化；规整空调机位及其管线；统一制作安装店招；统一更换原有的卷帘门为玻璃门和防盗卷帘；更新外墙材质，选用耐久易维护的材料；整理清除废弃管线，序化归并；整修公共建筑基底周边的景观环境；重要节点适当增加灯光设施，力求保证沿城墙景观面的建筑夜间效果。

5. 结语与思考

环境综合整治是一个系统性的工程，需要建设方、城管执法、街道社区、设计施工单位等多方协同配合方能顺利开展工作。本文结合实际项目着手，深入浅出的从改造决策方的角度分析设计方案。环境综合整治要因地制宜，有历史担当，承担起城市更新过程中的重要媒介，保留城市记忆的同时又要重塑社区基本功能，应对城市可持续发展的需求，提升群众的幸福感和存在感。

参考文献：

[1]陆蕾. 城市既有住区更新设计研究[D].南京工业大学,2018.