

# 乐山市主城区城市更新专项规划

( 2021-2035 )

**乐山市主城区城市更新专项规划**  
**( 2021-2035 )**

**文本**

# 目录

<b>第1章 总则</b> .....	<b>1</b>
第1条 指导思想 .....	1
第2条 规划依据 .....	1
第3条 规划定位 .....	2
第4条 规划原则 .....	3
第5条 范围期限 .....	3
<b>第2章 城市更新成效与问题</b> .....	<b>5</b>
第6条 城市更新建设成效 .....	5
第7条 总体特征与问题 .....	6
<b>第3章 目标、思路与策略</b> .....	<b>8</b>
第8条 总体目标 .....	8
第9条 总体思路 .....	8
第10条 城市更新分区实施策略 .....	9
第11条 城市更新片区划分 .....	9
<b>第4章 更新对象指引</b> .....	<b>11</b>
第12条 更新对象界定 .....	11
第13条 更新对象识别与规模 .....	11
第14条 更新对象特征 .....	11
第15条 老旧住区 .....	12
第16条 自建房和城中村 .....	13
第17条 低效商业区 .....	14
第18条 低效工业、物流仓储区 .....	15
第19条 历史文化地段 .....	15
第20条 城市零星用地 .....	15
<b>第5章 更新方式指引</b> .....	<b>17</b>
第21条 保护传承 .....	17
第22条 优化改造 .....	17
第23条 拆旧建新 .....	17
<b>第6章 更新单元指引</b> .....	<b>19</b>
第24条 更新单元界定 .....	19
第25条 重点更新单元和一般更新单元 .....	19
第26条 海棠更新单元 .....	19
第27条 青果山更新单元 .....	21
第28条 致江路更新单元 .....	21
第29条 肖坝更新单元 .....	22
第30条 柏杨更新单元 .....	23
第31条 通江更新单元 .....	24
第32条 青江更新单元 .....	24

第 33 条	苏稽“古城”更新单元 .....	25
第 34 条	职教园更新单元 .....	25
第 35 条	工业博览城更新单元 .....	26
第 36 条	棉竹更新单元 .....	26
第 37 条	牟子更新单元 .....	26
第 38 条	孵化园更新单元 .....	27
第 39 条	安谷更新单元 .....	27
<b>第 7 章</b>	<b>重点区域城市更新规划 .....</b>	<b>29</b>
第 40 条	重点区域城市更新空间结构 .....	29
第 41 条	商旅产业能级提升 .....	29
第 42 条	基础设施能级提升 .....	30
第 43 条	公共服务能级提升 .....	31
第 44 条	生态景观能级提升 .....	32
第 45 条	城市风貌品质提升 .....	33
第 46 条	优先片区引导要求 .....	34
<b>第 8 章</b>	<b>近期建设工作 .....</b>	<b>36</b>
第 47 条	近期更新计划 .....	36
<b>第 9 章</b>	<b>规划实施保障 .....</b>	<b>37</b>
第 48 条	完善工作机制 .....	37
第 49 条	强化实施管理 .....	38
第 50 条	完善配套政策 .....	38
第 51 条	宣传引导措施 .....	39
<b>附表一：</b>	<b>城市更新现状用地统计表 .....</b>	<b>43</b>
<b>附表二：</b>	<b>城市更新规划用地统计表 .....</b>	<b>44</b>
<b>附表三：</b>	<b>更新单元一览表 .....</b>	<b>45</b>
<b>附表四：</b>	<b>近期行动计划表 .....</b>	<b>51</b>

## 第1章 总则

### 第1条 指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神，全面落实习近平总书记对四川工作系列重要指示精神，坚持以人民为中心，完整、准确、全面贯彻新发展理念，立足成渝地区双城经济圈建设战略大局，以争创全省和成渝地区经济副中心为目标，在充分发挥乐山市国土空间总体规划引领作用的基础上，科学把握城市发展规律，围绕乐山市打造“一极一地一市一城一枢纽”的重大任务，以城市有机更新创新城市发展模式，统筹世界遗产保护、人居环境改善与城市永续发展，提高城市效能与活力，满足人民群众对美好生活的向往，推动城市实现高质量发展、高品质生活。

### 第2条 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
4. 《中华人民共和国文物保护法》
5. 《四川省城乡规划条例》
6. 《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）》
7. 《四川省城市更新专项规划编制指南（试行）》
8. 《四川省住房和城乡建设厅关于印发〈四川省城市更新建设规划编制纲要（试行）〉的通知》（川建景园发〔2022〕119号）
9. 《乐山市城市规划管理技术规定》
10. 《乐山市城市有机更新实施办法》

11. 《乐山大佛世界文化和自然遗产保护条例》
12. 《嘉州古城保护条例》
13. 《乐山市三江岸线保护条例》
14. 《乐山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》
15. 《乐山市城市总体规划（2011-2030）（2017版）》
16. 《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》（在编）
17. 《乐山市主城区城镇老旧小区改造专项规划》
18. 《乐山历史文化名城保护规划》
19. 《乐山市中心城区历史建筑保护规划》
20. 《乐山市“十四五”人居环境规划》
21. 《乐山市“十四五”旅游发展规划》
22. 《乐山三江岸线保护规划》（在编）
23. 《乐山市海绵城市专项规划（2022-2035年）》
24. 《乐山市城市绿地系统专项规划（2013-2030）》
25. 国家和四川省、乐山市其他相关法律、法规和规范。

### **第3条 规划定位**

本规划是乐山市国土空间规划体系下的重要专项规划，是指导乐山市主城区城市有机更新工作的纲领性文件，是编制主城区各更新单元实施规划与制定城市有机更新年度实施计划的重要依据。向上衔接落实《乐山市国土空间总体规划（2021-2035年）》《乐山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》等上位规划战略意图，提出乐山市主城区城市更新的目标、规模、分区、分类、分步骤策略等，向下传导城市发展战略意图，引导城市更新工作有序开展。

## 第4条 规划原则

**以人为本、生态优先。**从人民群众最关心最直接最现实的问题出发，通过城市更新完善功能，补齐短板，保障和改善民生。践行生态文明理念，通过对山、江、河等自然生态环境，以及景观和慢性系统的修复，塑造山水相连的城市空间格局。

**规划引领、渐进更新。**将城市更新作为落实城市规划建设的重要实施抓手，对城市更新的区位、范围、规模、时序等进行统筹安排，做到突出重点、协调推进。聚焦主要城市问题，采取渐进式、可持续的城市更新方式，积极探索城市更新的新模式、新路径。

**政府推动、市场运作。**强化政府主导作用，加强规划管控，完善政策机制，做好服务保障。注重激发市场主体的投资活力和创新活力，鼓励和引导市场主体参与城市更新，形成多元化更新模式。

**盘活资源、促进转型。**激活闲置存量资产，促进经济要素集聚，激发产业活力，推动产业提档升级。坚持生态理念，整合资源配置，建设绿色低碳、智慧智能、安全韧性城市。

**试点先行、稳步推进。**按照试点探索、形成经验、以点带面、有序推进的工作思路，充分发挥试点项目的典型引领作用，积极稳妥地推动城市更新全面展开，着力增强城市更新工作的系统性、整体性、协同性。

## 第5条 范围期限

本规划分为研究范围、编制范围和城市更新重点区域三个层次。研究范围为乐山市中心城区范围，包括乐山市主城区、沙湾老城片区、嘉农片区和五通桥工业片区，城镇开发边界 145.68 平方公里。根据乐山市政府相关文件要求，沙湾区和五通桥区应单独编制城市更新规划，本次规划编制范围为乐山市市本级行政管辖范围，总面积 91.79 平方公里。城市更新的重点区域为岷江、青衣江、大渡河及成绵乐铁路围合而成的主城区集中建成区，总面积 31.52 平方公里。

规划基期年为 2020 年，规划目标年为 2035 年，近期至 2025 年。与在编的《乐山市国土空间总体规划(2021-2035 年)》一致。

## 第2章 城市更新成效与问题

### 第6条 城市更新建设成效

**逐步构建城市更新政策体系。**出台各类更新实施参考办法，规范城市更新行为。城市更新工作被明确写入乐山市 2021 年 11 月第八次党代会及 2022 年 2 月第八届人代会报告中。出台《乐山市城市有机更新实施办法》（2021 年 5 月）、《乐山市城市有机更新资金管理办法》（2021 年 10 月）、《关于进一步推进主城区城市有机更新用地支持措施的通知》（2021 年 12 月），以及防止“大拆大建”“大规模砍树”等破坏行为的相关文件。

**逐渐开展内涵式的城市更新实践。**完成城市体检工作。乐山市入选四川省 2021 年城市体检试点城市，编制完成 2021 年、2022 年城市体检报告并根据体检结果针对性形成近期重点建设项目和权责单位。开展既有建筑存量资源调查评估工作，对既有存量建筑进行评价分析，识别出可进行二次开发的存量建筑。编制完成《乐山市主城区城镇老旧小区改造专项规划》，并获得批复。立足古城保护，出台“嘉州古城保护办法”，完成了历史文化名城、历史文化街区保护规划，完成相关区域紫线划定，完成了 46 处历史建筑测绘建档工作，建档率 100%。城镇老旧小区改造有序推进，多次参加省上经验交流会，其中乐山市市中区上中顺片区改造项目列入省级示范，其经验做法被省厅转发推广。

**编制实施方案。**确定城市更新思路，统筹推进乐山市城市更新。积极开展创新型城市更新工作，构建多要素、多因子的评价体系对空间品质进行量化评价，利用多种算法模型对老城区交通进行建模研究。制定技术路线，对实施方案进行行动指引，找准现状问题，提出改造目标，构建住区更新、公服优化、商圈提档、空间提质 4 大类 16 小类的要素更新体系。积极提升更新规划可实施性，对划片范围内核心问题进行引导规划，建立片区更新项目库，提升更新规划可实施性。

**规划重点示范项目。**规划牛咭桥致江路片区、老城区老旧小区更新、“嘉州凤眼、城市阳台”、文庙老霄顶片区、桂花楼-皇华台历史文化街区等城市更新重点项目。

## 第7条 总体特征与问题

**人文自然资源富集，利用方式有待提升。**丰富的人文资源和自然资源是市中区城市发展的重要支撑。目前对市中区皇华台、状元楼等各级各类历史文化资源，以及竹公溪、绿心公园等自然资源的利用方式仍然处于较低的层级，难以匹配乐山建设世界重要旅游目的地的发展目标。需采取灵活的方式管理人文自然资源，使其更好地服务于城市的发展。

**道路交通发展迅速，交通拥堵停车困难。**路网系统，特别是城市支路系统不完善，造成道路通而不畅，高峰期拥堵；交叉口高峰期流量大，部分重要道路未渠化，通行效率低。老城区域停车困难，路内停车占比高，从另一个层面间接又影响了道路通行效率。

**公共服务体系完善，服务效率有待提升。**规划范围内，市、区两级公服设施较为集中，社区级服务设施缺乏，中、小学及幼儿园服务半径过大，中部及北部公服设施缺口较大。随着城市人口的增加和对高品质生活的追求，教育、医疗、养老等公共服务需求量不断增长，需重点加强对城市公共服务设施的投入，提高公共服务的覆盖率，提升公共服务品质。

**生态环境条件一流，公园绿地均好不足。**绿心公园是乐山市中区最重要的城市公园。快速城市化时期对市中区城市公园绿地建设的忽视，使得城市公园绿地的均好性不足，少量但集中的公园绿地难以满足居民日常活动需求，公园绿地的数量和分布成为制约市中区生活品质提升的一个关键因素。

**城市建设历史悠久，建筑风貌有待提升。**主城区城市风貌呈现出以嘉州古城为起始点，由南向北和自东向西两个方向，建筑风貌特征从传统风格逐渐演变为现代风格的总体特点，但以历史城区为代表的老城片区、城市主干道及主要旅游交通节点两侧的建筑风貌不够协调、地域特色不够显著，有待整治提升。

**居住建筑总量较大，居住品质有待提升。**市中区现状居住用地主要分为三种类型。一是在特定历史时期修建的划地自建房、统建还房和工厂企业生产及住宿用房等为主的三类居住用地，建筑大多较旧，环境较差，其中工厂企业生产及住宿用房已纳入棚户区改造；二是原片区内村民聚居点用地，建筑散乱、环境脏乱；

三是近年新开发建设的以低、多、高层建筑为主的一、二类居住用地，居住环境及建筑质量较好的商住小区。三种不同类型的居住建筑，建筑质量与环境质量差别较大，前两种类型的居民均有提升生活品质的强烈需求。

## 第3章 目标、思路与策略

### 第8条 总体目标

围绕市中区建设全省区域中心城市、世界重要旅游目的地、中国绿色硅谷、中国堆谷的总体定位，以城市更新为实施抓手，结合城市问题，从商旅产业、基础设施、公共服务、生态景观、城市风貌方面进行系统改善，助力乐山高标准构建大城市发展格局、建设“开放富强的活力乐山、山清水秀的美丽乐山、现代精致的品质乐山、平安幸福的和谐乐山”。

2025年，全省区域中心城市的极核功能显著增强，商旅产业层次显著提高，公共服务水平大幅提升，城市活力显著提升，高品质生活城区初步建成。

2035年，主城区成为引领高质量发展的活跃增长极和强劲动力源，形成高质量现代商旅产业体系和高品质公共服务体系，全面建成世界重要旅游目的地和全省区域中心城市。

### 第9条 总体思路

围绕城市发展战略，紧扣发展目标，依托城市发展水平，形成“1654”城市更新总体思路。

**“1”个目标指向：**抢抓成渝地区双城经济圈建设战略机遇，增强城市永续发展动力和宜居水平。

**“6”个重大转变：**在着眼点上从个体利益转向整体效益；在更新观念上从注重物质建设转向强化人文关怀；在空间统筹发展上从单体项目建设转向片区综合更新；在更新推进方式上从大拆大建转向渐进式有机更新；在治理主体上从政府主导转向多元共建共享；在管理方式上粗放管理转向精细化治理。

**“5”大更新策略：**紧扣发展目标，聚焦商旅产业能级提升、基础设施能级提升、公共服务能级提升、生态景观能级提升、城市风貌品质提升等五个方面，进行更新策略指引。

**“4”个工作重点：**结合乐山特色进行对象识别；基于更行对象特征进行更新模式指引；落实片区综合更新理念划定更新单元；构建与空间规划向匹配的更新体系。

## **第10条 城市更新分区实施策略**

分解传导国土空间总体规划“一核四中心，三廊多片区”的城市空间结构，划分中心城区核心区、中心城区其他区域两类城市更新区域，优化山水佛城景自然格局。

### **1. 中心城区核心区**

中心城区核心区以焕发嘉州千年古城新活力为主，以建设世界重要旅游目的地为载体，提升现代服务业发展水平，增强主城服务全域的示范带动效应。强调城市更新协同历史文化保护与活化，彰显乐山历史文化名城品牌；营造特色鲜明的文旅体验消费场景，牵引文旅消费升级，支撑乐山作为世界重要旅游目的地和四川省区域消费中心城市的建设；优化改善重点地区人居环境品质，推进公共服务设施建设提质，增进民生福祉，满足人民群众对美好生活的向往。

### **2. 中心城区其他区域**

中心城区其他区域是完善城市空间功能结构、提升城市发展能级的重要地区，包括沙湾、嘉农、五通桥、高新区、苏稽、牟子、绵竹，强调以城市更新提升区域品质，进一步发挥极核辐射带动作用，发展高端业态，提升产业发展水平，展现特色文化。注重区域统筹、连片更新，有序推进，以产业升级与空间重构为抓手，增强区域间链接能力。着力提升资源要素配置能力，激发城市经济活力，提升城市核心竞争力，完善多点支撑的城市空间格局。

## **第11条 城市更新片区划分**

综合考虑低效用地的集中连片程度、整体开发价值等因素，结合片区特点、行政管理权属以及改造目标的相似性，将旧城更新细分为历史文化类、普通旧城类和工业更新类 3 类共 11 个更新片区，具体包括嘉州历史文化更新片区、苏稽历史文化更新片区、肖坝—老城片区、沙湾老城片区、五通桥老城片区、绵竹—

通江片区、青江片区、苏稽片区、牟子片区、高新工业更新片区和嘉农工业更新片区。

### 1. 历史文化类

嘉州历史文化更新片区和苏稽历史文化更新片区，以保护传承为更新重点，将历史文化资源转化为城市景观，打造乐山城市文化旅游名片。

### 2. 普通旧城类

肖坝一老城片区加快老旧小区、低效商业改造，增加市民活动的公共空间、文化体验展示、旅游服务等功能，丰富消费业态，打造乐山综合性城市客厅；沙湾老城片区、五通桥老城片区、棉竹一通江片区、青江片区、苏稽片区、牟子片区以改善提升为更新重点，加快老旧小区和棚户区域城中村改造，充分利用闲置空间，增加公共活动场所，植入文化场景，提升城市风貌，打造高品质宜居住区。

### 3. 工业更新类

高新工业更新片区和嘉农工业更新片区，加快用地腾退和功能置换，优化产业结构，提升土地效率，打造先进制造集聚地。

## 第4章 更新对象指引

### 第12条 更新对象界定

充分认识城市发展进程中的历史印记，识别各类对象的特征和价值，据此将更新对象分为生态修复、产业升级、老旧住区和其他更新对象四类。其中：

生态修复类为待建设、待提升的滨水生态带，待建设的生态廊道等需进行生态修复的区域。

老旧住区类为2000年以前建成，建筑老化、设施亟需完善，环境较差、存在重大安全隐患的老旧小区、城中村和自建房。

产业升级类包括低效工业、物流仓储和低效商业。低效工业、物流仓储指园区界限范围外，规划用地性质不再是工业用地或物流仓储用地的，或空置废弃、布局散乱的工业用地或物流仓储用地；低效商业包括需调迁的商品市场、需提升的美食街和特色街巷、经营状况不佳的零售商业区等。

其他更新对象包括待利用的零星用地、需要保护更新的历史文化地区、需更新的老旧公园、广场、街道、交通节点和公共空间等。

### 第13条 更新对象识别与规模

采用多元数据评估与各街道摸底的方式识别更新对象。识别出规划范围内更新对象总用地面积约1219.22公顷，其中生态修复类总用地面积72.50公顷；老旧住区类797.79公顷；产业升级类289.12公顷；其它更新对象59.80公顷。各类更新对象现状用地类型为居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地和特殊用地。

### 第14条 更新对象特征

**老旧住区。**老旧住区主要包括老旧小区、自建房及城中村。市中区老旧小区共657个，涉及40294户，主要分布在海棠街道和通江街道；自建房和城中村主

要位于通江街道。老旧住区普遍存在建筑质量和环境品质较差、配套公共服务设施不足、建筑风貌欠佳、缺少停车设施等问题。

**低效商业区。**低效商业区主要包括需调迁的商品市场，如长江市场、风貌不佳的零售商业区、滨江路餐饮、娱乐、旅游服务设施，和经营状况不佳的零售商业街区，如竹公溪街、学道街、贤玉堂街、东大街、滨江路等。电商的兴起、缺乏个性化消费场景营造和体验式购物的传统商业模式等因素，导致城区部分商业区活力不足、特色不明、风貌不佳。

**低效工业、物流仓储。**低效工业主要包括三九长征药业厂、乐山吉象人造林制品厂、乐山佳印纸业厂、菲尼克斯半导体等。园区外的零散工业用地，建筑质量较差，存在环境污染问题。竹公溪两侧的零星工业、物流仓储用地有待调迁整治。

**其他更新区域。**其他更新区域包括需更新的历史文化片区、城市零星用地和拟更新的公园、广场、街道等公共空间。历史文化资源包括文保单位、历史建筑和历史街道，均位于海棠街道历史城区范围内。历史城区中各类历史文化资源以静态保护为主，活化展示利用不足，保护和利用的层级有待提升。

## 第15条 老旧住区

老旧住区更新工作重点包括基础设施改造与完善（如供水、排水、电力等）、小区建筑改造（如屋面防水、楼道修缮等）、小区环境改造（如违建整治、绿化空间修缮等）、服务设施改造和完善升级（如消防设施、出入口管理系统等），并可根据居民意见选择其他提升类服务设施改造项目（如卫生服务设施、商业配套设施等）。通过制定负面清单、渐进式持续改造，逐步完善街道级 15 分钟生活圈和社区级 10 分钟生活圈，提升社区治理能级，完善社区服务设施。

老旧住区适用优化改造和拆旧建新两种不同方式。

1. 优化改造更新方式下有系统改造类和再利用改造类两种更新情景。

（1）系统更新改造情景：土地产权、用地性质、现状建筑、开发强度和原住居民均不变更，主要完善小区内基础和公服设施、整治建筑风统、提升人居环境品质，以财政资金投入及居民自筹资金为主。

（2）再利用改造情景：土地产权、用地性质开发强度和原住居民不变更，但小区内闲置低效建筑功能更新，通过政府、居民和市场企业三方配合，企业介入有效整合利用闲置空间资源，补足小区公服配套短板，同时企业通过运营闲置空间资源逐步实现资金回收。

2. 拆旧建新更新方式下有就地安置类、异地安置类、“住改商”类和“住改公”类四种更新情景。

（1）就地安置情景：用地性质不变，现状居民保留，但土地产权变更，现状建筑拆除，开发强度和居民数量增加。适用于现状开发强度较低的老旧居住区，通过拆旧建新原居民实现居住条件改善，同时因容积率指标增量有效增补住房资源。

（2）异地安置情景：除用地性质不变外，其他均变更，原居民实现货币化安置、就近安置或异地安置。调整为纯商品房性质的住宅用地，且增加容积率指标，有效提升地块价值和居住品质。

（3）“住改商”情景：土地产权、用地性质、现状建筑、开发强度和原住居民均变更。将住宅用地调整为商业用地，原住居民异地安置或货币补偿，同时通过增加容积率指标等措施弥补拆迁成本，有效吸引市场企业通过“地随房走”等方式参与更新。

（4）“住改公”情景：涉及土地产权、用地性质、现状建筑、开发强度和原住居民变更，适用于规模较小的点状更新项目。该类住区完成拆迁后，其开发经济价值不大，但适合配套公共设施，能有效补足片区公共设施缺口。

## 第16条 自建房和城中村

自建房和城中村更新改造以遵循城市发展战略要求为原则，通过完善城市功能、保障产业空间、传承地域文化和提升生活品质的综合措施，实现城市功能完

善、民生保障、产业发展、地域文化传承和环境修复等多重发展目标，打造功能复合、持续发展的城市未来社区。

自建房和城中村的更新情景参照第 22 条老旧住区执行。

自建房和城中村的优化改造前应进行消防专项设计，保证城市道路消火栓的设置；并灵活采用微型消防站、微型消防车等方式，增强相应区域的消防安全；同时加大针对区域内居民消防安全宣传教育的力度。

## 第17条 低效商业区

低效商业区更新改造采用升级街区业态、优化片区交通、完善基础设施、提升街区形象的方式、拓展商业街区新型服务功能、突出商圈特色和地域特色，推动传统商圈向智慧商圈转型升级。

低效商业区可进行优化改造和拆旧建新的更新方式。

1. 优化改造方式下有转型升级类、空间增补类和租赁运营类三种更新情景。

（1）转型升级情景：经营主体全部或大部分变更，其他均不变更，主要是依托现状空间载体，通过环境品质提升、配套设施完善、产业迭代升级等举措实现更新。

（2）空间增补情景：开发强度增加，其他均不变更，主要是在相关支持政策下，利用闲置空间或未充分利用空间增加产业载体，增补配套设施，有效满足产业扩张需求。

（3）租赁运营情景：现状经营主体变更，其他均不变更，主要是通过租赁方式，实现统一运营、维护，有效盘活现状低效商业。

2. 拆旧建新方式下有收储再开发类、“地随房走”类和“商改住”类 3 种更新情景。

（1）收储再开发情景：用地性质不变外，其他均变更。政府主导拆迁收储完成规划指标调整、产业条件拟定后，再通过招拍挂出让净地，推动产业转型，有效提供高品质的产业载体。

(2) “地随房走”情景：用地性质等均变更，主要针对产权分散的商品市场区域。政府通过公开方式引入实力雄厚的市场企业，通过“地随房走”方式，实现商品市场的腾退，腾挪土地根据片区规划重新开发利用。

(3) “商改住”情景：用地性质等均变更，且用地性质变更为居住用地。主要是政府主导，适用于现状产业空间过剩，住宅空间缺乏，职住不平衡的区域，有效增加住房供应。

## 第18条 低效工业、物流仓储区

低效工业、物流仓储区更新改造遵循“一厂一策”的原则，强化污染治理，保护利用有价值的工业建筑，整合资源、推动产业转型，制定负面清单。

低效工业、物流仓储区更新方式应为拆旧建新和优化改造。可分为园区外“工改住”、“工改商”和“工改公”三种不同的更新情景。

“工改居”：工业用地调整为居住用地，按照居住用地重新开发建设。“工改商”：工业用地调整为商业用地，按照商业用地重新开发建设。“工改公”：工业用地调整为公服用地，按照公服用地重新开发建设。

## 第19条 历史文化地段

历史文化地段更新应严格遵守《乐山历史文化名城保护规划》和《嘉州古城保护办法》，以保护乐山山水城市格局、历史文化遗产、历史城区空间形态为目标，加强历史文化保护，打造历史城区；活化历史文化资源，传承讲好历史故事；制定负面清单；将历史文化保护与小区改造有机结合，统一增设文化导识、文化雕塑、特色小品等设施，将乐山历史城区打造为以文化和休闲旅游为主要功能的文化古城和休闲慢城。历史文化地段的更新应采用保护传承或优化改造方式

## 第20条 城市零星用地

城市零星用地包括已收储未出让地块和已出让地块两大部分。

已收储未出让地块包括划拨建设单位、协议出让或租用、挂牌出让三种类型。划拨建设单位的零星用地以建设公益设施为主（如社区公园、绿地、应急避难场

所、文化体育和养老等社区公共服务设施、停车场等），并交由所在社区运营。协议出让或租用的零星用地可建设营利性设施（如社区商业、停车场、文体养老等社区公共服务设施等），同时兼顾公益性，并由承让和承租单位负责运营。挂牌出让的零星用地以商业、居住用地为主，由摘牌单位在满足用地出让政策和开发限制条件下进行建设，并兼顾公益性。

已出让地块包括国有企业划拨地块和其他所有人地块三种类型。国有企业划拨地块由原有单位自行建设。其他所有人地块的非商业用地，政府有条件收回后使用；商业类用地可根据实际情况，给予政策支持（如容积率、建筑退距、建筑高度等），在满足消防间距前提下出具报建方案，如有与控规不符之处，还应增加论证章节。

以上建设均应满足国家和地方的相关政策、法律、规范和规定。

## 第5章 更新方式指引

### 第21条 保护传承

保护传承更新方式指在符合保护要求的前提下对建筑进行维护修缮、综合整治和功能优化，对建筑所在区域的基础设施、公共服务配套设施和环境进行更新完善，但不改变建筑整体风貌、主体结构和重要饰面材料，不得进行新建、扩建、改建活动。

保护传承更新方式主要适用于其它更新区中历史文化地区，包括历史街道、文物保护单位和历史建筑等。

适用保护传承更新方式的区域用地面积约 33.11 公顷，主要分布在海棠街道老城片区及苏稽“古城”片区。

### 第22条 优化改造

优化改造更新方式指维持现状建设格局基本不变，通过对建筑进行局部改建、功能置换、修缮翻新，以及对建筑所在区域进行配套设施完善等建设活动，加大老旧小区宜居改造，促进建筑活化利用和人居环境改善提升。

优化改造更新方式主要适用于（1）老旧住区中主体建筑功能仍可正常使用，但环境品质和公共配套等亟待提升的老旧传统住区、单位大院、厂区大院、老旧商品房等；（2）风貌环境待提升、设施待完善、经营状况不佳、空置率较高的零售商业区；（3）其它更新区中老旧公园、广场、滨水空间、街道空间、公共设施等。

适用优化改造更新方式的区域用地面积约 797.79 公顷。

### 第23条 拆旧建新

拆旧建新更新方式指将原有建筑物进行拆除，按照新的规划和用地条件重新建设。拆旧建新更新方式需谨慎开展，对拟拆除的建筑，按照相关规定，加强评估论证，公开征求意见，严格履行报批程序。

拆旧建新适用于：（1）滨水生态空间；（2）存在严重安全隐患，人居环境极差的城中村及自建房；（3）需调迁的商品市场和零散分布的园区外低效工业、物流仓储用地；（4）其它更新区中待更新的公园、广场、街道和公共设施等。

适用拆旧建新更新方式的区域用地面积约 388.50 公顷。主要分布于青江、王河、岷河区域。

## 第6章 更新单元指引

### 第24条 更新单元界定

转变城市更新理念，从单个更新项目建设向连片系统综合开发转变，通过城市更新单元强化空间统筹、优先保障公共权益，同时平衡多方主体利益。

更新单元是为统筹推进多类型城市更新活动而划定的城市建成区内相对成片区域，是确定规划要求、协调各方利益、落实更新目标和责任的基本管理单位，也是公共设施配建、建设总量控制的基本单位。

更新单元能有效统筹空间资源，保障公共利益，同时有效平衡多方利益。其中统筹空间资源体现在空间资源整合、空间资源再分配和空间资源优化三方面。

通过“更新单元+零星更新地块”推进城市有机更新工作，其中更新单元分为“重点更新单元”和“一般更新单元”。

### 第25条 重点更新单元和一般更新单元

重点更新单元是对城市发展有结构性影响的成片区域，如人口密集区域、城市重点形象片区、历史文化资源富集区域等。划定海棠、青果山、致江路、苏稽“古城”4个重点更新单元，总面积489.87公顷，见附表三。

一般更新单元是指除重点更新单元外，其他划定的成片更新区域。划定肖坝、柏杨、通江、青江4个一般更新单元，总面积604.62公顷，见附表三。

重点更新单元根据城市发展需求，通过有机更新，积极承担乐山市世界重要旅游目的地等重大功能；一般更新单元结合本片区特征，通过有机更新实现城市品质提升，共同助推城市结构优化。

### 第26条 海棠更新单元

#### 1. 功能定位

依托历史城区和旅游优势，通过健全社区公共服务设施和旅游公共服务设施，营造文旅融合美好生活新场景。

## 2. 更新策略

建设特色文旅商业街区，营造地标性文旅体验消费场景；加强桂花楼-皇华台、将军府-状元楼等特色历史文化资源的保护、综合整治与活化利用，维护传统格局和风貌；深挖社区历史文化资源，营造深度体验型文旅融合新场景；创新历史建筑、历史风貌建筑等文化遗产的利用模式；建立智慧旅游系统，打造高品质历史文化旅游产品。

开展美食街、人文街巷、滨江路等特色街巷的更新，积极拓展慢行空间；打造上中顺、府街-县街、人民南路-叮咚街等特色美食街和鼓楼街、贤玉堂街、东大街、土桥街、人民东路等人文街巷；单元内实施停车限制发展措施，缓解路内停车矛盾；利用零星土地分散增设社会停车场；积极探索老旧小区的居民自主微更新途径。

完善更新单元内养老、教育、社区文化等基础保障公共服务设施，配置老年大学、游客服务中心、文化体验场所等特色提升类公共服务设施。

优化完善叮咚街、陕西街、海棠路垂江林荫街道建设；进行滨江路旅游型滨水岸线的景观改造；通过口袋公园的植入改善旧城区户外公共空间和应急避难场所缺失问题。

优化提升更新单元内建筑风貌，并符合嘉州古城风貌区和老城烟火风貌区的相应要求。

## 3. 管控要求

严格保护历史城区街道格局和天际线，遵循控规建筑高度控制要求；预留老霄顶-乐山大佛视线通廊；建筑色彩和风貌应符合历史城区保护要求及风貌分区要求；实施停车限制发展措施；符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》、《乐山市历史文化名城保护规划》、《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。

## 第27条 青果山更新单元

### 1. 功能定位

依托绿心公园、竹公溪的生态资源和周边体育公园、美术馆等公共服务设施，打造宜居宜业宜乐的居住型社区，同时积极承担文旅、文创职能。

### 2. 更新策略

加快纾解低效工业和物流仓储，增补转型提升项目；通过闲置楼宇更新，配套建设服务设施，提升城市服务水平；充分挖掘区域历史文化底蕴，营造文旅体验消费场景；整治、保护草堂寺街24号、136号民居等历史建筑，拓展历史建筑创新活化利用的模式，积极融入文旅产业；通过更新单元内老旧建筑的优化改造，构建“夜市、夜食、夜展、夜秀、夜宿”特色主题文化消费场景。

依托人民东路、泌水院街等人文街巷的打造，积极拓展慢行空间；单元内实施停车限制发展措施，逐步减少路内停车比例；深度挖掘老旧小区停车资源，并探索分时错峰停车、并院停车、立体车库等形式缓解停车难题的可行性；

利用闲置建筑进行局部改造，补充公共服务设施缺口，营造旅游和生活服务共融的社区新中心；新增教育等基础公共服务设施；

积极拓展空间植入口袋公园；优化建设竹公溪生态带，充分联系绿心公园及其他城市功能组团与公园，形成串联的绿道休闲旅游网络。

进一步更新老旧住区，并积极探索老旧小区的居民自主微更新途径。更新单元内建筑风貌应符合“老城烟火风貌区”的相关要求。

### 3. 管控要求

符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》、《乐山市绿心保护规划》《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。

## 第28条 致江路更新单元

### 1. 功能定位

功能定位：依托便捷的交通区位、竹公溪的生态资源、岷江的景观资源，以及周边商业和公共服务设施，打造集居住、公共服务和旅游为一体的综合型社区，并积极承担文旅职能。

## 2. 更新策略

依托张公桥美食街区建设特色文旅商业街区，推广夜间经济、假日经济和网红经济；深挖社区历史文化资源，营造“全龄、全时、全新”的深度体验型文旅融合新场景。

完善更新单元内部支路体系，打通断头路；依托张公桥、嘉祥路美食街等特色街巷打造，积极拓展慢行空间；更新单元南侧采取停车限制发展措施；同时完成单元内易涝点的更新改造和致江路海绵化改造。

完善教育、养老、社区文化等基础公共服务设施，配置旅游特色公共服务设施。

充分利用和彰显片区河流景观，完善岷江生态带和竹公溪生态带建设，并进行岷江生活型岸线的景观改造和竹公溪沿线旅游型岸线改造，打通岸线、贯通绿化；建设致江路区级绿道和生态廊道；植入口袋公园改善旧城区公共空间和应急避难场所不足的问题。

更新单元内建筑风貌应符合“老城烟火风貌区”和“宜居生活风貌区”的相关要求。

## 3. 管控要求

严格保护竹公溪生态岸线；符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》、《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。

## 第29条 肖坝更新单元

### 1. 功能定位

教育和居住功能为主。

### 2. 更新策略

大渡河沿岸旅游型岸线的景观改造和建筑立面整治；完善养老、社区文化等基础公共服务设施；积极探索老旧小区的居民自主微更新途径。

### 3. 管控要求

大渡河沿岸建筑色彩和风貌应符合控规要求；符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》、《乐山市绿心保护规划》、《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。

## 第30条 柏杨更新单元

### 1. 功能定位

市级商业中心。

### 2. 更新策略

疏解竹公溪沿岸低效工业、物流仓储非核心功能，释放空间潜力，建设高品质社区商业；优化改造嘉兴路、宝马街美食街区。

依托特色街巷建设完善慢行空间，引入街道生活；鼓励采用错峰停车、智慧停车、立体车库等方式提高停车供应水平；加强停车设施管理水平，提高既有设施利用率；完成更新单元内易涝点改造。

完善教育、养老、社区文化等基础公共服务设施。

进行岷江和竹公溪沿线的生活型岸线改造；通过口袋公园的植入改善旧城区户外公共空间和应急避难场所缺乏的问题。

优化改造自建房为主的老旧住区，完善消防等基本设施。

更新单元内建筑风貌应符合“城市大道形象示范区”和“滨水形象示范区”的相关要求，单元内重点进行柏杨西路路段的城市形象提升和竹公溪两岸的滨水形象提升。

### 3. 管控要求

严格保护竹公溪生态岸线；符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》、《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。

### 第31条 通江更新单元

#### 1. 功能定位

以居住功能为主。

#### 2. 更新策略

腾退零星低效工业仓储用地，释放空间潜力，完善教育、养老、社区文化等基础公共服务设施，并建设高品质社区商业。优化改造以自建房为主的老旧住区，完善消防等基本设施。通过口袋公园的植入改善户外公共空间和应急避难场所缺乏的问题。岷江沿岸旅游型岸线的景观改造和建筑立面整治。更新单元内建筑风貌应符合“宜居生活风貌区”的相关要求。

#### 3. 管控要求

岷江沿岸建筑色彩和风貌应符合控规要求；符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》、《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。

### 第32条 青江更新单元

#### 1. 功能定位

以居住功能为主。

#### 2. 更新策略

疏解以三九长征药业厂、乐山吉象人造林制品厂、乐山佳印纸业为主的低效工业、物流仓储用地，释放空间潜力。完善教育、养老、社区文化等基础公共服务设施，并植入新产业和新业态。优化改造自建房为主的老旧住区，完善消防等基本设施。更新单元内建筑风貌应符合“都市活力风貌区”的相关要求。

#### 3. 管控要求

青衣江沿岸建筑色彩和风貌应符合控规要求；符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》、《乐山市绿心保护规划》、《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。

### **第33条 苏稽“古城”更新单元**

#### 1. 功能定位

地区旅游中心。依托苏稽古镇历史文化遗存、美食资源等旅游优势，通过健全社区公共服务设施和旅游公共服务设施，营造文旅融合美好生活新场景。

#### 2. 更新策略

加强历史文化资源的保护利用，将历史文化资源转化为城市景观，做大美食资源品牌，做强夜间经济，植入新业态，营造文创休闲场景；完善基础公共服务设施，配置旅游信息服务中心、文化体验场所等旅游公共服务设施；进行旅游性滨水岸线的景观改造。

#### 3. 管控要求

更新单元内建筑高度、密度、容积率、风格等要素应符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》、《乐山市历史文化名城保护规划》、《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。

### **第34条 职教园更新单元**

#### 1. 功能定位

高教科创聚集地、乐山城市新中心、人文生态新区。

#### 2. 更新策略

加快老旧小区、棚户区和城中村改造；加强更新单元内市政基础设施和公共服务设施建设；充分利用闲置空间，增加公共活动场所；改善城市风貌，提升滨水岸线的景观体验。

#### 3. 管控要求

保护峨眉河生态岸线；符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》、《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。

### **第35条 工业博览城更新单元**

#### 1. 功能定位

区域商业中心。

#### 2. 更新策略

加快老旧小区、棚户区 and 城中村改造；加强更新单元内市政基础设施和公共服务设施建设；改善城市风貌，提升城市界面及滨水岸线的景观体验。

#### 3. 管控要求

保护峨眉河生态岸线；符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》、《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。

### **第36条 棉竹更新单元**

#### 1. 功能定位

集生态宜居、文旅服务、仓储物流、商贸等功能于一体的“乐北滨湖公园城，山水迎宾门户区”。

#### 2. 更新策略

加快老旧小区、棚户区和城中村改造，改善城市风貌；加强更新单元内九百洞湿地公园、市政基础设施和公共服务设施建设，打造高品质宜居住区。

#### 3. 管控要求

符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》、《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。

### **第37条 牟子更新单元**

#### 1. 功能定位

城市滨水生态居住示范区，以高品质生态居住功能为主的城市生活性片区。

## 2. 更新策略

加快老旧小区、棚户区 and 城中村改造；完善基础公共服务设施，打造高品质宜居居住区；充分利用闲置空间，增加公共活动场所，植入文化场景，提升城市风貌。

## 3. 管控要求

符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》、《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。

# 第38条 孵化园更新单元

## 1. 功能定位

创新聚集核心区、产城融合的高品质宜居地。

## 2. 更新策略

加快低效产业用地的腾退和功能置换，优化产业结构，提升土地效率，打造先进制造集聚地；加快老旧小区、棚户区和城中村改造；着力提升公共服务设施配套、基础设施供给、生态环境治理、生产生活高效等方面，打造先进制造集聚地。

## 3. 管控要求

符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》、《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。

# 第39条 安谷更新单元

## 1. 功能定位

创新聚集核心区、产城融合的高品质宜居地。

## 2. 更新策略

加快用地腾退和功能置换，优化产业结构，提升土地效率；加快老旧小区、棚户区和城中村改造；着力提升公共服务设施配套、基础设施供给、生态环境治理、生产生活高效等方面，进一步提升区域带动力和影响力。

### 3. 管控要求

符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》、《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。

## 第7章 重点区域城市更新规划

### 第40条 重点区域城市更新空间结构

重塑嘉州古城更新片区空间格局，形成“一轴两带四片多中心”的空间结构。其中一轴指城市更新主轴；两带指大渡河、岷江滨水景观带、竹公溪滨水景观带；四片指老城传统片区、蟠龙新兴片区、柏杨融合片区和肖坝融合片区；多中心指依托历史文化和旅游资源聚集区、商业中心等要素培育形成多中心体系，并以城市更新主轴和景观带串联形成网络状空间结构。

### 第41条 商旅产业能级提升

疏解非核心功能，释放区域空间潜力，助力高质量发展增长极和动力源建设。以加快疏解一般性制造业为主，动态调整优化疏解项目清单，重点疏解项目包括三九长征药业厂、乐山吉象人造林制品厂、乐山佳印纸业厂、菲尼克斯半导体等，增补转型提升项目，为培育提升城市核心功能腾挪空间，强化对城市的产业升级、品质提升、能级跃升的推动作用。

提升产业能级，植入新产业和新业态，打造新场景，形成具有全国影响力的特色消费高地。优化提升低效商业区，主要包括需调迁的商品市场，如长江市场、牛咩桥工业品市场；经营状况不佳的零售商业街区，如竹公溪街、嘉定路、人民东路、人民南路商业街建设，以及以学道街、玉堂街、东大街、中和街、滨江路等街道为依托的餐饮、娱乐、旅游服务设施。建设现代服务业集聚区，通过闲置楼宇更新，嵌入餐饮、娱乐、健身、休闲、阅读等公共设施，配套建设商务服务设施，打造融商业和商务于一体的综合体，提升城市服务水平，推动城市转型发展和新兴服务业升级。建设特色化文旅商业街区，依托热门景点和公园绿地推广夜间经济、假日经济和网红经济，植入新功能和新业态，并充分考虑相应区域的文化特色，打造特色主题文化，营造地标性文旅体验消费场景。建设高品质社区商业，通过“全龄、全时、全新”的社区新消费场景，展现城市精细化治理，营造兼具烟火气时尚感的生活场景。

**严格保护各类历史文化资源，活化利用展现乐山文化。**注重历史文化遗产保护与旅游产业发展、公共空间营造、历史城区建设相结合。加强文物和文化遗产的保护工作,执行城市紫线管理办法,紫线内严格禁止拆除重建更新,适度分类开展综合整治与保护活化。通过政府主导、市场参与的方式,以保护为前提,开展桂花楼-皇华台、将军府-状元楼等具有乐山历史文化特色的历史文化街区、文物保护单位、历史街道、优秀历史建筑的活化利用,维护传统格局和风貌,提高环境质量。加强对紫线外其它历史文化资源的普查、登记、认定与保护。强化文化旅游线路对历史遗存、历史街道与城市公共空间体系的联系。鼓励市场主体在拆旧建新项目中留存历史风貌建筑,延续特定场所精神,秉承“功能再生”的理念,赋予新功能。对更新项目中有保护历史文物或历史建筑的行为,可给予容积率奖励等支持政策。创新文化遗产的利用模式,将历史文化与现代科技相结合,开发VR、AR等数字化文化旅游产品,提升游客的参与感和互动性;将文化遗产与商业开发相结合,将古建筑重新装修成书店、咖啡厅等具有现代特色的场所,让文化遗产得到更好的保护和利用。打造高品质历史文化旅游产品,通过建立智慧旅游系统、开展文化旅游周、推出文化旅游特许经营等方式促进文化旅游的发展。提高文化遗产的社会认知度,通过开展文化宣传活动、搭建文化交流平台等方式,加强对文化遗产的教育、普及和推广,提高民众的文化素养和意识。

**文化赋能，推进文化产业创新性发展。**注重文化创意产业的发展,集结老字号商铺,融入乐山文化、国潮文化和时尚文化等,构建如“夜市、夜食、夜展、夜秀、夜宿”等主题文化消费场景。争取给予税收优惠、提供金融支持、设立专项基金等方式,促进文化创意产业的发展。同时注重人才培养和技术创新,为文化创意行业提供更好的人才和技术支持。

## **第42条 基础设施能级提升**

**打通瓶颈，缓堵保畅。**对重要路口进行渠化改造。打通嘉祥路、茶坊路-三苏路等断头路,完善低等级道路系统,促进次支路等低等级道路微循环建设,完善城区道路网络,增加路网密度,畅通道路微循环系统。科学评估、合理建设建设下穿隧道和人行天桥,提高道路通行效率。

**依托特色街巷,打造慢行示范。**在城市更新中强化人行、非机动车网络建设,依托美食街、人文街巷、滨水特色道路、绿心景观道路等特色街巷的更新,尽可能实现人车分离、机非分隔。积极拓展慢行空间,整合街巷特色打造、商业氛围营造、滨水道路景观和绿心环线交通改造,形成慢行网络系统。城市更新单元内优先保障道路内的步行、非机动车空间。

**提高停车泊位,构建智慧停车。**划定老城片区、绿心片区和青江片区为停车限制供应区,其中,老城区作为严格控制区,应逐步减少路内停车车位数量、提高差异化停车收费车位比例,提升停车位周转率。结合城市更新完善停车设施供给,补齐历史停车配建短板。鼓励更新区域公园绿地、市政交通、公共服务等设施用地进行立体开发,增设公共停车功能。鼓励利用零星用地内部挖潜,安装自动化、机械式立体停车设备。鼓励老旧小区采取拆墙并院、错峰停车等多种措施提高停车效率,缓解老城停车难题。

**雨污分流,全域海绵。**全面落实海绵城市建设要求,结合城市更新利用绿地公园、道路、运动场、广场等构建雨水调蓄设施和雨洪行泄通道,设置雨水调蓄设施、滞渗设施和雨洪行泄通道等。重点结合更新完成易涝点整治和改造落实海绵设施,提高透水地面率和雨水调蓄空间,提高排水管网和设施标准。

## 第43条 公共服务能级提升

**强优势。**立足现有优势教育、医疗资源,推动公共服务提质增效,将优势资源转化为发展强势。通过打造公共服务品牌,助力建设教育、医疗高质量发展。依托乐山一中(省一级示范高中)、乐山二中(市直属重点中学)、乐山市实验中学及其他优质中小学资源,打造区域教育优势品牌,发挥其示范引领、辐射带动作用,加快学校新建、扩建与教育设施标准化建设,全面巩固提升乐山教育实践成果。发挥主城区优质医疗资源带动作用,以乐山市人民医院,乐山市中医院三甲医院为重点,提升医疗服务能力,推进分院建设与医养融合发展,助力医疗发展。

**补短板。**设施完善,划分15分钟社区生活圈,围绕社区生活圈对公服设施短板进行补充。通过城市更新工作,新增基础保障类公共服务设施19处,包括:

小学 5 处、中学 2 处、幼儿园 8 处、社区用房 3 处、社区养老机构 1 处；新增特色提升类公共服务设施 2 处，包括老年大学 1 处、游客服务中心 1 处。

**增空间。**挖掘城市更新可用地块和建筑空间，通过多途径、集约化的方式增补公服设施。利用拆除及闲置用地，采取综合开发模式，以社区综合体或单体服务设施的方式建设，完善社区服务、医疗、文体等配套。利用现状既有建筑进行局部改造，在保证相关规范要求的前提下，通过改建、加建、叠建的方式，有效补充服务设施缺口。改造传统商圈，通过主题化空间、个性化空间、体验感空间、社交化空间和数字化空间五类场景空间的提升，激活城市服务品质。

## 第44条 生态景观能级提升

**生态保育。**建构“一心、三带、多廊、多点”，多层次、成网络、功能复合的生态格局，彰显得天独厚的山水格局。一心为城市绿心，集中展示绿心公园这一绿心海绵生态本底和城市集中核心区。三带为沿岷江生态带，沿青衣江大渡河生态带和沿竹公溪生态带，结合乐山三江水脉，强化乐山市主城区的水空间格局。多廊沿城市道路和生态绿斑，打造多条垂江林荫街道。多点为生态节点。增加和提升各类城市公园，提高公园服务覆盖率，将 300m 服务半径覆盖率提升至 85%。

**公园城市。**增加服务均好的街头游园和口袋公园，构建“城市绿心——城市公园——社区公园——口袋公园”的四级公园体系。城市绿心依托绿心公园作为乐山城中大海绵，打造大湿地、大绿心的乐山海绵特色。推动乐中游公园、海棠公园、通江公园等城市公园的特色化建设，精心营造公园城市场景，一园一主题。社区公园每个不小于 4000 平方米。统筹利用城市的边角地、闲置地新增口袋公园，规模 300-500 平方米的城市开放空间，呈斑块状散落，为当地居民服务。

**景城融合。**建设城市绿道网络，形成市级绿道、社区绿道等多层级的绿道体系。市级绿道重点打造环绿心公园绿道，并注重衔接、重点控制“三江十岸”的重要区域接口。社区绿道依托河流水系、林荫道、干道两侧林带等，充分联系各个城镇组团与大型公园，形成串联城乡的绿道网络；并结合城市重要视觉廊道建设城市骨干绿道，形成蓝绿交融的绿道网络。强化城市绿化感知，重点针对城市

中的大型公共空间，如车站、商场等，通过丰富立体绿化等措施增加绿化场景的日常感知。

**活化滨水空间。**通过治水、三通、提质等途径修复滨水岸线、活化滨水空间，贯通山水视线廊道。通过增加生态水量，改善水体水质等手段加强主城区河流水渠水质治理，修补完善三江水网系统。以“打通岸线、连通通道、贯通绿化”为抓手实现临水贯通和岸线改造升级。提升岷江、大渡河和青衣江三条河流的整体环境品质，强化水岸生态性与亲水性，形成宜居的滨水景观节点。

## 第45条 城市风貌品质提升

**“一轴五片”城市风貌分区规划。**“一轴”即城市风貌主轴线；“五片”即五个特色风貌区，包括都市活力风貌区、宜居生活风貌区、老城烟火风貌区、嘉州古城风貌区和书香人文风貌区。

**基于城市发展状况，确定风貌提升示范区。**基于乐山市的城市发展现状、发展水平和发展格局，依托城市活力数据，优先选择示范性强、成效快的片区，由此构建“两心两轴三带多片”的城市建筑风貌空间结构。“两心”即花楼皇华台历史文化街区 and 文庙老霄顶历史地段。“两轴”即以柏杨西路凯旋城为起点和致江路大桥为终点的“柏杨西路-柏杨中路-柏杨东路-致江路”沿线、以嘉州国际广场为起点和铁牛门为终点的“嘉定中路-嘉定南路-上土桥街-下土桥街-泊水街”沿线。“三带”即岷江滨水带、大渡河滨水带和竹公溪滨水带。“多片”即多个能充分体现地域文化特色和商业活力的街区。

**三大城市风貌更新示范区。**城市大道形象示范区以现代风格为主，融入中式元素，色彩简洁明快，体现时尚潮流、传统文化的基调，具体包括：柏杨西路、柏杨中路、柏杨东路、致江路、嘉定中路周边地块。历史城区形象示范区以中式风格为主，现代风格为辅，严禁仿西式风格，色彩以红褐色、黄褐色、暖黄色、灰色为主，体现人文、柔和、温暖的基调，具体包括：桂花楼巷、皇华台巷、兴发街、竹公溪街、学道街、鼓楼街、府街、叮咚街、贤玉堂街、东大街、泌水院街、张公桥街、嘉祥路、嘉定南路、土桥街、泊水街周边地块。滨水形象示范区高层建筑以现代风格为主，多层和低层建筑以坡屋顶中式风格为主，形成高低

起伏、错落有致的城市滨水天际线，具体包括：岷江滨水带、大渡河滨水带、竹公溪滨水带周边地块。

## 第46条 优先片区引导要求

### 1. 将军府—状元楼片区

更新目标：产业优化升级、空间品质提升。

更新策略：优化片区产业发展空间，植入新经济、新业态、新场景提升产业能级；打造山水通廊魅力地区、推进片区内历史文化遗产保护、塑造视觉廊道，谋划重点风貌展示区、提升建筑风貌。

发展定位：依托桂花楼皇华台历史文化街区、文庙老霄顶历史地段等文化资源，围绕王陵基公馆（将军府）和状元楼，打造集文化体验、旅游服务、现代商业等于一体的、作为留住老城记忆和引领潮流消费的城市会客厅。

功能引导：保护文保建筑、发展特色商业。

更新方式：保护传承、优化改造、拆旧建新三者有机结合

工作重点：保护修缮合理利用文保建筑和历史风貌建筑。优化提升城市公共空间品质和商业业态。依据控规要求、结合产业发展，进行拆旧建新。

建设强度：严格遵守《历史文化名城保护规划》、《乐山市国土空间总体规划（2019-2035年）》中关于建筑高度、容积率等相关规定。

建筑风貌与色彩：建筑风格以川南民居的古代传统风格与近代中西合璧风格有机融合为主。建筑色彩稳重大气。

实施建议：片区内的新建、改建、扩建、拆除等建设活动，应当符合保护规划要求，并依法办理审批手续。

### 2. 柏杨橡胶厂片区

功能引导：社区公共服务中心（中学、小学、幼儿园、社区服务、体育）、居住。

更新方式：拆旧建新、优化改造。

建设强度：建议适当提高公共服务设施建设强度，进行集中整合建设。

实施建议：保证居民就近、就地安置率不低于 50%。

### 3. 柏杨长江市场片区

功能引导：城市公共服务（中学、小学、社区服务、停车）、商业、居住。

更新方式：拆旧建新、优化改造。

建设强度：建议适当提高公共服务设施建设强度，进行集中整合建设。

实施建议：保证居民就近、就地安置率不低于 50%。

### 4. 竹公溪-张公桥片区

功能引导：发展以餐饮业为主的特色产业。

更新方式：以优化改造为主、以保护传承为辅。

工作重点：优化提升城市公共空间品质、城市风貌和商业业态。

建筑风貌与色彩：片区内商业建筑风格传承与创新并行，以川西民居的传统风格为主，建筑色彩清新明快。片区内住宅建筑风格以近代中西合璧风格为主，可兼具川西民居的传统装饰细节，建筑色彩沉稳、亮色点缀。

实施建议：政府引导与市场运作高效结合。鼓励国有企（事）业单位与行业领先的专业化企业开展全面合作，坚持高水平策划、市场化招商、专业化设计、企业化运营，兼顾公共利益，找到公共利益和商业利益之间的平衡点。

## 第8章 近期建设工作

### 第47条 近期更新计划

遵循“市民有需要、经济有拉动、项目出示范、近期出成效”的原则，筛选确定近期乐山城市更新六大行动计划共计 25 个更新项目。

**生态绿色示范行动。**完成竹公河流域污染防治和景观打造项目，岷江、大渡河滨江景观提升项目。

**城市功能提升行动。**完成致江路上跨工程，嘉祥路（百禄路至柏杨东路）步行街改造项目，柏杨东路（嘉定路至天星路）道路升级项目，朝霞路新建项目，金华巷（百禄路至致江路）新建项目，天星路、605 人行天桥新建项目，上中顺停车楼，人民医院停车场，文星后街停车场建设。

**产业优化升级行动。**完成海棠广场改造工程项目，长江市场改造项目，嘉瑞财富广场，张公桥市场（好吃街）改造项目。

**空间风貌提质行动。**完成滨江路商业街风貌整治项目，张公桥市场风貌整治项目，王陵基宅提升项目。

**民生福祉改善行动。**完成橡胶厂片区社区公服配套工程。

**智慧城市赋能行动。**完成嘉瑞财富广场商圈 App，张公桥好吃街商圈 App 建设。

## 第9章 规划实施保障

### 第48条 完善工作机制

**建立支撑国土空间规划的城市更新规划体系。**按照国土空间规划的空间传导体系，构建“市——区——单元”逐级传导的规划体系，衔接不同层级的国土空间规划，依据控规进行城市更新项目审批，强化实施监督，实现“宏观层面重系统引导、中观层面重工作计划、微观层面重实施推进”，推动城市更新从顶层设计到落地实施的全流程传导，保障国土空间规划目标的实现和城市更新的实施。其中，市级城市更新总体规划确定城市更新对象、更新总体规模，明确更新方式，划定更新单元，明确近远期目标，制定功能产业、公共设施完善、生态和文化保护、风貌特色营造等原则和导向。区级城市更新规划在市级城市更新规划的指引下，进行更新对象摸底、划定城市有机更新单元，明确重点改造区域、改造时序等。更新单元实施规划与控制性详细规划衔接，对更新单元的功能、业态、形态等提出更新方案，明确更新方式、实现途径、设计方案等，明确单元内用地性质、开发强度、配套设施等内容，针对具体更新项目进行社会、经济可行性分析。

**建立片区统筹管理机制。**进一步加强全市层面与项目实施层面更新工作的衔接，并建立与之对应的规划体系，形成全市更新总体规划、更新片区规划、更新单元规划的城市更新规划序列；以重点片区为依托，从片区划定、规划编制与审批、更新项目引进、开发主体选择、管理服务、设施配建和奖励措施等多个方面制定较为完善的重点统筹片区管理机制，强化政府主导与扶持力度，为推进大规模、多功能、混合式的城市更新项目的实施提供保障。

**强化城市更新年度计划管理。**科学制定城市更新年度计划；以更新计划为抓手，对更新活动的规模和空间分布进行统筹，全面实现城市更新的各项目标。根据土地整备情况进行整合，部门协调进行调整，由部门领导、区领导会商定稿，确定老旧城区城市更新3年行动计划、年度实施计划及远期行动计划。

**建立专项规划动态调整机制。**随着城市发展从增量模式转化为存量模式，城市更新资源数据库的建设将成为必然趋势。建议乐山市中区进行城市更新资源的

标图建库工作，并建立专项规划数据库每半年一次的动态调整机制，动态调整主要协调近期重点地区、重大政策落地和重大规划项目。建立近期重点地区的动态调整机制。近期重点地区是审批城市更新单元计划是否可以优先纳入的重要依据，由于省市重大政策调整或重大设施、重大项目落地所带来的近期重点区域的变化，应在专项规划中及时调整，并同步调整重点地区更新指引。建立与重大规划的动态调校机制。专项规划应与省、市重大规划进行动态调校，因四川省重大规划，乐山市国土空间总体规划调整所出现的变化，专项规划应及时审视，动态调校。

## **第49条 强化实施管理**

**在老城片区控规维护中强调城市更新。**城市更新专项规划编制完成后应及时纳入控规，并以城市更新单元的控规维护为抓手，推动整体式、片区式城市更新。城市更新单元实施规划涉及控规调整的，应在更新单元实施规划方案编制环节，同步开展控规调整论证和规划调整方案变化，具体内容纳入城市更新单元实施规划的土地利用、用地布局规划专章中，进行相关审查。

**构建“前期调查——片区策划——项目实施”的工作框架。**前期调查阶段应从土地整理、建筑评估、法律法规、社会影响等多方面因素进行全面深入的调查研究；片区策划阶段中加强对城市更新项目的经济可行性评价，并制定详细的行动计划和实施方案。

**优化更新项目管理程序，实现更新项目动态管理。**明确计划申报和审批的程序安排与具体要求，完善计划申报的条件，对于申请以拆除重建方式实施城市更新的特定城市建成区，除符合城市更新有关政策外，还应符合城市综合发展规划的要求，符合市区道路和公共基础设施实施计划要求，优先鼓励以更新单元为单位的城市更新项目申报。规划要严格执行城市更新项目的清理制度，实时跟踪市区范围内更新项目的实施进度，实现更新项目动态管理。

## **第50条 完善配套政策**

**构建四级政策法规体系。**加强城市更新法律法规体系建设，建立法律、条例、规章、地方法规到实施细则的多层次法律制度体系。以《乐山市城市有机更新实

施办法》为核心，构建“法律法规——管理规范——导则指引——技术标准”四级的“1+N”城市更新政策法规体系，为乐山城市更新发展提供政策保障。

**探索城市更新激励政策。**探索简化城市更新流程、存量补地价、容量奖励、老城区公共服务设施用地标准折减、财政资金激励、业态转型给予过渡期、异地平衡等城市更新激励政策，有效地推进城市更新进程。全市范围内统筹城市更新项目的公共服务配套建设，通过容积率奖励或转移、设定容积率奖励上限、公共项目部分不计容等方式给予容量奖励，有效的平衡市场投资主体在城市更新中对公共利益部分的投入。

## 第51条 宣传引导措施

**加强多种途径的社会宣传。**在城市更新的不同阶段，利用电视、广播、互联网、社交媒体等多种媒体平台，开展系列宣传活动，向公众介绍城市更新的意义、进展和成果；结合不同的主题，制作易于阅读的宣传手册、海报、图表、动画、视频等多种形式的宣传资料，引导公众关注城市更新，了解城市更新的成效。

**注重城市更新实施过程的公共参与。**在城市更新实施前，组织多种形式的社区活动，让公众参与城市更新的规划和设计，提出自己的建议和意见，增强公众参与城市更新意识和能力。利用问卷调查、公开听证等形式，收集公众对城市更新的意见和建议，让公众直接参与到城市更新的决策过程中，提高公众的参与度和城市更新的透明度。在城市更新的规划和实施过程中，通过举办座谈会、工作坊、社区活动等形式，让当地居民参与其中，发表意见，了解进展情况，并在实施过程中提供必要的帮助和支持。

**研究社区规划师、社区营建导师制度的可行性，推动设计精英深度参与社区营建。**建立社区规划师和社区营建导师制度，帮助社区解决实际问题，提高社区居民的生活品质和生活环境。促进设计精英深度参与社区营建，带动更多的设计师和建筑师参与社区建设，提高社区营建的质量和水平。

**强化社区治理在老旧社区更新中的引领作用，激发社区居民的主体意识。**强化社区治理引领作用，提高社区自治水平，增强社区的自我管理和自我服务能

力。提高社区居民的参与意愿和主体意识，通过社区居民参与社区治理，了解社区的需求和问题，实现老旧社区的改造和提升，提高社区的发展水平和生活质量。

## 名词解释

**城市有机更新：**指对建成区城市空间形态和功能进行整治、改善、优化，从而实现房屋使用、市政设施、公建配套等全面完善，产业结构、环境品质、文化传承等全面提升的建设活动。

**更新对象：**可将更新对象分为生态修复与国土整治、老旧住区品质提升、产业升级、其他更新对象四类。

生态修复与国土整治类指的是未按标准打造的滨水空间与不符合生态保护红线的区域。

老旧住区品质提升类是指 2000 年以前建成，建筑老化、设施亟需完善，环境较差、存在重大安全隐患的老旧小区、城中村和自建房等。

产业升级类是包括低效工业、物流仓储和低效商业。低效工业、物流仓储指规划用地性质是工业用地，与仓储物流用地的工业厂房或物流仓储区中的空置废弃、布局散乱的工业区或仓储物流区；产业政策规定的禁止类、淘汰类或不符合安全和环保要求的工业区或仓储物流区；利用强度、投入产出水平明显低于有关标准的工业区或仓储物流区。低效商业包括需调迁的商品市场，空置率高的老旧商务办公楼和经营状况不佳的零售商业区。

其他更新对象主要指待利用的城市零星用地、需要保护更新的历史文化地区、需更新的老旧公园、广场、街道、交通节点和公共空间等

**更新方式：**指实现城市更新活动所采用的改造方法。包括保护传承、优化改造和拆旧建新三类更新方式。

保护传承是指在符合保护要求的前提下对建筑进行维护修缮、综合整治和功能优化，对建筑所在区域的基础设施、公共服务配套设施和环境进行更新完善，但不改变建筑整体风貌、主体结构和重要饰面材料、不得进行新建、扩建、改建活动。

优化改造是指维持现状建设格局基本不变，通过对建筑进行局部改建、功能置换、修缮翻新，以及对建筑所在区域进行配套设施完善等建设活动，加大老旧小区宜居改造，促进建筑活化利用和人居环境改善提升。

拆旧建新是指将原有建筑物进行拆除，按照新的规划和用地条件重新建设。

**更新单元：**指为统筹推进多类型城市更新活动而划定的城市建成区内相对成片区域，是确定规划要求、协调各方利益、落实更新目标和责任的基本管理单位，也是公共设施配建、建设总量控制的基本单位。

## 附表

附表一：城市更新现状用地统计表

序号	一级	二级	面积(公顷)	比例 (%)
1	居住用地	城镇住宅用地	505.94	68.15
2	公共管理与 公共服务用地	机关团体用地	9.26	1.25
		文化用地	0.05	0.01
		教育用地	80.64	10.86
		医疗卫生用地	3.25	0.44
3	商业服务业用地	商业服务业用地	34.69	4.67
4	工矿用地	工业用地	69.31	9.34
5	交通运输用地		14.23	1.92
6	公用设施用地		2.46	0.33
7	绿地与开敞空间用 地	公园绿地	1.89	0.25
		广场用地	0.09	0.01
8	特殊用地		1.65	0.22
9	其它用地		18.96	2.55
	合计		742.42	100%

附表二：城市更新规划用地统计表

序号	一级	二级	面积(公顷)	比例 (%)
1	居住用地	城镇住宅用地	473.83	60.02
2	公共管理与 公共服务用地	机关团体用地	21.62	2.74
		文化用地	1.72	0.21
		教育用地	80.52	10.20
		体育用地	0.43	0.05
		医疗卫生用地	9.12	1.16
		社会福利用地	0.4	0.05
3	商业服务 业用地	商业服务业用地	74.51	9.44
4	交通运输用地		14.73	1.86
5	公用设施用地		8.49	1.08
6	绿地与开敞 空间用地	公园绿地	88.92	11.26
		广场用地	1.64	0.21
7	特殊用地		12.90	1.63
8	其它用地		0.68	0.09
	合计		789.51	100%

附表三：更新单元一览表

注：带\*为重点更新单元

更新单元名称	用地规模(公顷)	功能定位	管控要求	更新策略
肖坝更新单元	176.87	教育和居住功能为主。	大渡河沿岸建筑色彩和风貌应符合管控要求；符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》《乐山市绿心保护规划》《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。	大渡河沿岸旅游型岸线的景观改造和建筑立面整治；完善养老、社区文化等基础公共服务设施；积极探索老旧小区的居民自主微更新途径。
*海棠更新单元	133.67	依托历史城区和旅游优势，通过健全社区公共服务设施和旅游公共服务设施，营造文旅融合美好生活新场景。	严格保护历史城区街道格局和天际线，遵循控规建筑高度控制要求；预留老霄顶-乐山大佛视线通廊；建筑色彩和风貌应符合历史城区保护要求及风貌分区要求；实施停车限制发展措施；符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》《乐山市历史文化名城保护规划》《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。	建设特色文旅商业街区，营造地标性文旅体验消费场景；加强桂花楼-皇华台、将军府-状元楼等特色历史文化资源的保护、综合整治与活化利用，维护传统格局和风貌；深挖社区历史文化资源，营造深度体验型文旅融合新场景；创新历史建筑、历史风貌建筑等文化遗产的利用模式；建立智慧旅游系统，打造高品质历史文化旅游产品。 开展美食街、人文街巷、滨江路等特色街巷的更新，积极拓展慢行空间；打造上中顺、府街-县街、人民南路-叮咚街等特色美食街和鼓楼街、贤玉堂街、东大街、土桥街、人民东路等人文街巷；单元内实施停车限制发展措施，缓解路内停车矛盾；利用零星土地分散增设社会停车场；积极探索老旧小区的居民自主微更新途径。 完善更新单元内养老、教育、社区文化等基础保障公共服务设施，配置老年大学、游客服务中心、文化体验场所

				<p>等特色提升类公共服务设施。</p> <p>优化完善叮咚街、陕西街、海棠路垂江林荫街道建设；进行滨江路旅游型滨水岸线的景观改造；通过口袋公园的植入改善旧城区户外公共空间和应急避难场所缺失问题。</p> <p>优化提升更新单元内建筑风貌，并符合嘉州古城风貌区和老城烟火风貌区的相应要求。</p>
*青果山更新单元	180.85	依托绿心公园、竹公溪的生态资源和周边体育公园、美术馆等公共服务设施，打造宜居宜业宜乐的居住型社区，同时积极承担文旅、文创职能。	符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》《乐山市绿心保护规划》《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。	<p>加快纾解低效工业和物流仓储，增补转型提升项目；通过闲置楼宇更新，配套建设服务设施，提升城市服务水平；充分挖掘区域历史文化底蕴，营造文旅体验消费场景；整治、保护草堂寺街24号、136号民居等历史建筑，拓展历史建筑创新活化利用的模式，积极融入文旅产业；通过更新单元内老旧建筑的优化改造，构建“夜市、夜食、夜展、夜秀、夜宿”特色主题文化消费场景。</p> <p>依托人民东路、泌水院街等人文街巷的打造，积极拓展慢行空间；单元内实施停车限制发展措施，逐步减少路内停车比例；深度挖掘老旧小区停车资源，并探索分时错峰停车、并院停车、立体车库等形式缓解停车难题的可行性；</p> <p>利用闲置建筑进行局部改造，补充公共服务设施缺口，营造旅游和生活服务共融的社区新中心；新增教育等基础公共服务设施；</p> <p>积极拓展空间植入口袋公园；优化建设竹公溪生态带，充分联系绿心公园及其他城</p>

				市功能组团与公园，形成串联的绿道休闲旅游网络。 进一步更新老旧住区，并积极探索老旧小区的居民自主微更新途径。更新单元内建筑风貌应符合“老城烟火风貌区”的相关要求。
*致江路更新单元	175.35	依托便捷的交通区位、竹公溪的生态资源、岷江的景观资源，以及周边商业和公共服务设施，打造集居住、公共服务和旅游为一体的综合型社区，并积极承担文旅职能。	严格保护竹公溪生态岸线；符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。	依托张公桥美食街区建设特色文旅商业街区，推广夜间经济、假日经济和网红经济；深挖社区历史文化资源，营造“全龄、全时、全新”的深度体验型文旅融合新场景。 完善更新单元内部支路体系，打通断头路；依托张公桥、嘉祥路美食街等特色街巷打造，积极拓展慢行空间；更新单元南侧采取停车限制发展措施；同时完成单元内易涝点的更新改造和致江路海绵化改造。 完善教育、养老、社区文化等基础公共服务设施，配置旅游特色公共服务设施。 充分利用和彰显片区河流景观，完善岷江生态带和竹公溪生态带建设，并进行岷江生活型岸线的景观改造和竹公溪沿线旅游型岸线改造，打通岸线、贯通绿化；建设致江路区级绿道和生态廊道；植入口袋公园改善旧城区公共空间和应急避难场所不足的问题。 更新单元内建筑风貌应符合“老城烟火风貌区”和“宜居生活风貌区”的相关要求。
柏杨更新单元	214.17	市级商业中心。	严格保护竹公溪生态岸线；符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》《乐山市规划管理	疏解竹公溪沿岸低效工业、物流仓储非核心功能，释放空间潜力，建设高品质社区商业；优化改造嘉兴路、宝马街美食街区。

			技术规定》等相关要求。	<p>依托特色街巷建设完善慢行空间，引入街道生活；鼓励采用错峰停车、智慧停车、立体车库等方式提高停车供应水平；加强停车设施管理水平，提高既有设施利用率；完成更新单元内易涝点改造。</p> <p>完善教育、养老、社区文化等基础公共服务设施。</p> <p>进行岷江和竹公溪沿线的生活型岸线改造；通过口袋公园的植入改善旧城区户外公共空间和应急避难场所缺乏的问题。</p> <p>优化改造自建房为主的老旧住区，完善消防等基本设施。更新单元内建筑风貌应符合“城市大道形象示范区”和“滨水形象示范区”的相关要求，单元内重点进行柏杨西路路段的城市形象提升和竹公溪两岸的滨水形象提升。</p>
通江更新单元	127.56	以居住功能为主。	岷江沿岸建筑色彩和风貌应符合控规要求；符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。	<p>腾退零星低效工业仓储用地，释放空间潜力，完善教育、养老、社区文化等基础公共服务设施，并建设高品质社区商业。优化改造以自建房为主的老旧住区，完善消防等基本设施。通过口袋公园的植入改善户外公共空间和应急避难场所缺乏的问题。岷江沿岸旅游型岸线的景观改造和建筑立面整治。</p> <p>更新单元内建筑风貌应符合“宜居生活风貌区”的相关要求。</p>
青江更新单元	182.96	以居住功能为主。	青衣江沿岸建筑色彩和风貌应符合控规要求；符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》、《乐山市绿心保护	<p>疏解以三九长征药业厂、乐山吉象人造林制品厂、乐山佳印纸业为主的低效工业、物流仓储用地，释放空间潜力。完善教育、养老、社区文化等基础公共服务设施，</p>

			规划》、《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。	并植入新产业和新业态。优化改造自建房为主的老旧住区，完善消防等基本设施。更新单元内建筑风貌应符合“都市活力风貌区”的相关要求。
*苏稽“古城”更新单元	114.75	地区旅游中心。依托苏稽古镇历史文化遗存、美食资源等旅游优势，通过健全社区公共服务设施和旅游公共服务设施，营造文旅融合美好生活新场景。	加强历史文化资源的保护利用，将历史文化资源转化为城市景观，做大美食资源品牌，做强夜间经济，植入新业态，营造文创休闲场景；完善基础公共服务设施，配置旅游信息中心、文化体验场所等旅游公共服务设施；进行旅游性滨水岸线的景观改造。	更新单元内建筑高度、密度、容积率、风格等要素应符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》、《乐山市历史文化名城保护规划》、《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。
职教园更新单元	427.99	高教科创聚集地、乐山城市新中心、人文生态新区。	加快老旧小区、棚户区和城中村改造；加强更新单元内市政基础设施和公共服务设施建设；充分利用闲置空间，增加公共活动场所；改善城市风貌，提升滨水岸线的景观体验。	保护峨眉河生态岸线；符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》、《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。
工业博览城更新单元	342.44	区域商业中心。	加快老旧小区、棚户区和城中村改造；加强更新单元内市政基础设施和公共服务设施建设；改善城市风貌，提升城市界面及滨水岸线的景观体验。	保护峨眉河生态岸线；符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》、《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。
棉竹更新单元	398.13	集生态宜居、文旅服务、仓储物流、商贸等功能于一体的“乐北滨湖公园城，山水迎宾门户区”。	加快老旧小区、棚户区和城中村改造，改善城市风貌；加强更新单元内九百洞湿地公园、市政基础设施和公共服务设施建设，打造高品质宜居居住区。	符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》、《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。

牟子更新单元	335.44	城市滨水生态居住示范区，以高品质生态居住功能为主的都市生活性片区。	加快老旧小区、棚户区 and 城中村改造；完善基础公共服务设施，打造高品质宜居居住区；充分利用闲置空间，增加公共活动场所，植入文化场景，提升城市风貌。	符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》、《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。
孵化园更新单元	682.91	创新聚集核心区、产城融合的高品质宜居地。	加快低效产业用地的腾退和功能置换，优化产业结构，提升土地效率，打造先进制造集聚地；加快老旧小区、棚户区和城中村改造；着力提升公共服务设施配套、基础设施供给、生态环境治理、生产生活高效等方面，打造先进制造集聚地。	符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》、《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。
安谷更新单元	450.06	创新聚集核心区、产城融合的高品质宜居地。	加快用地腾退和功能置换，优化产业结构，提升土地效率；加快老旧小区、棚户区和城中村改造；着力提升公共服务设施配套、基础设施供给、生态环境治理、生产生活高效等方面，进一步提升区域带动力和影响力。	符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035）》、《乐山市规划管理技术规定》等相关要求。

附表四：近期行动计划表

行动计划		近期建设项目	
生态绿色 示范行动	水环境和水生态治理工程	1. 竹公溪流域污染防治和景观打造项目 2. 岷江、大渡河滨江景观提升项目	
	公园建设工程	3. 竹公溪-九百洞生态湿地公园建设项目	
城市功能 提升行动	道路交通提升工程	4. 致江路上跨工程 5. 嘉祥路（百禄路至柏杨东路）步行街改造项目 6. 柏杨东路（嘉定路至天星路）道路升级项目 7. 朝霞路新建项目 8. 金华巷（百禄路至致江路）新建项目 9. 天星路人行天桥新建项目 10. 605 人行天桥 11. 绿心路人行天桥（南、北） 12. 上中顺停车楼 13. 人民医院停车场 14. 文星后街停车场	
		市政设施更新工程	15. 主城区排涝和防洪整治工程
		市级公服设施提升工程	16. 市文化馆、图书馆改造提升工程 17. 乐知中学校园新建工程
产业优化 升级行动	文旅产业升级工程	18. 海棠广场改造工程项目	
	低效市场更新工程	19. 长江市场改造项目	
	零售业提档升级	20. 嘉瑞财富广场 21. 张公桥市场（好吃街）	
空间风貌 提质行动		22. 滨江路商业街风貌整治项目 23. 张公桥市场风貌整治项目 24. 王陵基宅	
民生福祉 改善行动	老旧小区改造	23. 橡胶厂片区社区公服配套工程	
	社区公服配套工程		
	自建房更新工程		
智慧城市 赋能行动		24. 嘉瑞财富广场商圈 App 25. 张公桥好吃街商圈 App	