

城市更新规划建设控制导则

(送审稿)

第一条 城市更新定位、目标

城市更新定位：构建“美丽小西湖”景产人城一体城市旅游景区。

城市更新目标：景城一体的绿岛公园城市、产城一体的现代服务城市、文城一体的桥盐绿都、人城一体的运营城市、绿色低碳的无废城市。

第二条 城市更新治理单元

城市更新治理单元：北部新城治理单元、都市田园公园治理单元、五通桥城市中心治理单元、南部治理单元、城市文旅景区治理单元五大城市更新治理单元。

第三条 城市更新分区规划建设控制引导

1、五通桥城市中心治理单元

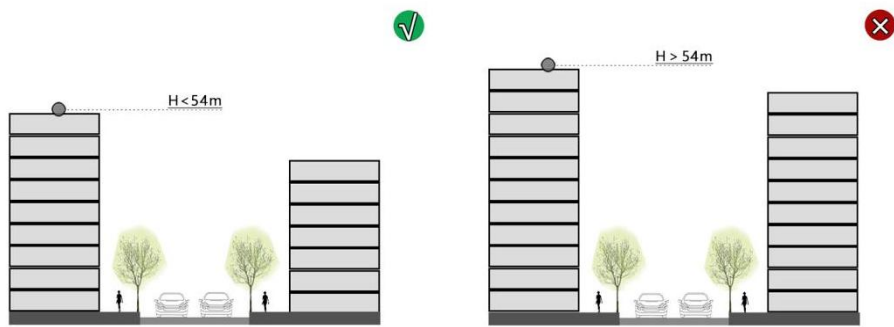
更新范围：五通桥城市中心主要以五犍沐快速路以南、城南路以北的竹根滩岛上城市区域，面积约 500 公顷。

更新策略：区域主要以城市有机更新为核心，优化滨江休闲空间，打通城市轴线，构建城市新中心，完善配套设施，打造“小街区、微公园”的绿岛公园城市。

片区产业控制引导：片区主导居住、商业、旅游等功能；主要发展城市商业、服务业等绿色产业；严控发展工业等对生态、居住环境有影响的产业。

片区文化控制引导：片区主导“因盐成邑新城文化”，严控西方文化。

片区建筑控制引导：建筑高度不宜超过 54m；容积率宜控制在 1.5-2.5；涌斯江沿岸建筑风貌宜以现代中式风格为主，岷江沿岸建筑风貌宜以现代风格为主，严控西方建筑风格。

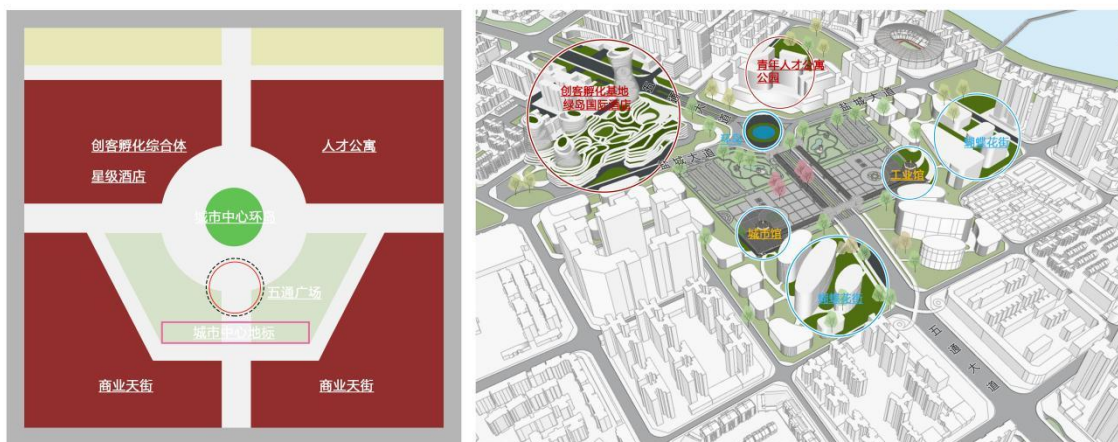


重点项目建设引导

城市中心广场

建设范围：北临榕景大道，东接中心路，西接竹根路，南接双江路，规划面积约 70 公顷。

建设控制引导：主要建设城市中心商业街、人才公寓、创客孵化综合体、五通桥广场、城市中心地标、城市中心环岛等内容，防洪标准不低于 20 年一遇。



2、北部新城治理单元

更新范围：北部新城主要包括牛华镇区、和邦集团等区域，面积约 960 公顷。

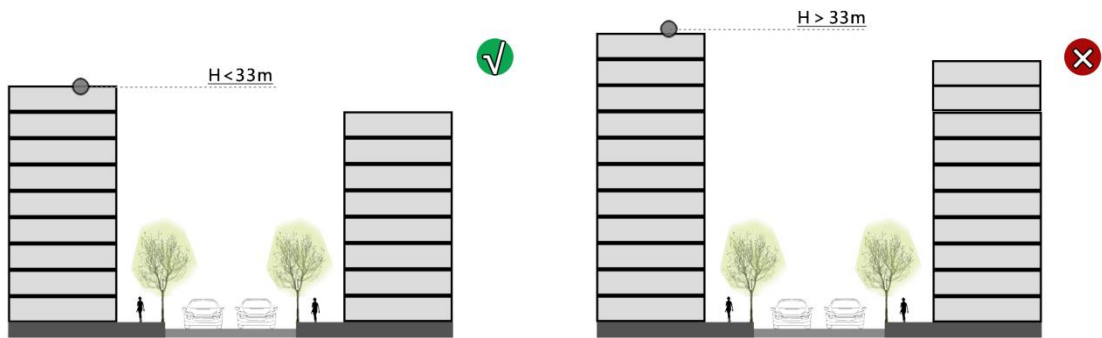
更新策略：区域主要发展文旅产业，联动乐山大佛景区，并建设五通桥的城市北门户，打造为文旅商业街区。

片区产业控制引导：片区主导文旅、居住、商业等功能；主要发展城文旅产业、城市服务等绿色产业；严控发展工业等对生态、居住

环境有影响的产业。

片区文化控制引导：片区主导“有盐有味美食文化”、市井文化，严控西方文化。

片区建筑控制引导：建筑高度不宜超过 33m；严控区域开发强度，容积率宜控制在 1.0-2.5；牛华老镇宜以传统川南民居和三线建筑风貌为主，新建建筑宜以现代中式建筑风格为主。



重点项目建设引导

特色商业街

建设范围：涌斯江西岸部分和邦工业腾退空间、东岸牛华老镇部分空间，规划面积约 120 公顷。

建设控制引导：主要建设城市文旅商业街区、文旅项目、夜间经济等内容，严控建设居住、工业项目等内容。

3、都市田园公园治理单元

更新范围：都市田园公园主要包括易坝村等乡村区域，面积约 300 公顷。

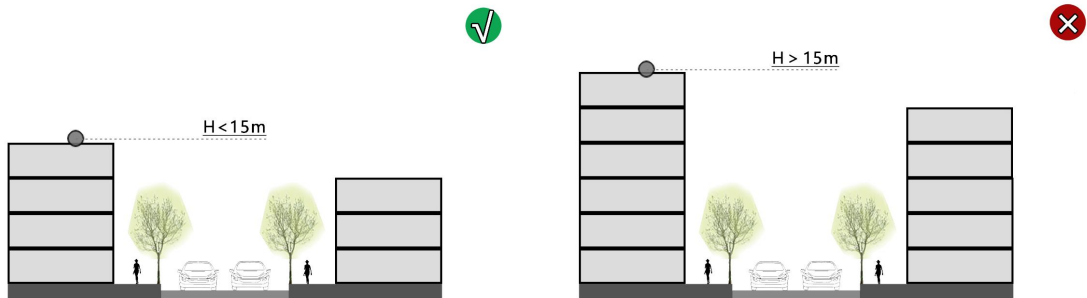
更新策略：区域保留乡村肌理，严格控制新增城市开发建设用地，以存量宅基地更新改造为主，保持“低密、低容”的乡村田园空间，建设城乡融合发展的未来乡村，打造国家级乡村振兴示范村，建设乡村振兴学院（规划）实训基地，打造乐山乡村振兴“研、学、产”融合发展新模式。

片区产业控制引导：片区主导乡村振兴、都市田园、未来乡村等

功能；主要发展都市农业、乡村旅游等绿色产业；严控发展工业、房地产开发等与农业乡村无关的产业。

片区文化控制引导：片区主导“柴米油盐农耕文化”、乡村文化，严控西方文化、城市文化。

片区建筑控制引导：建筑高度不宜超过 15m；严控区域建设强度，容积率宜控制在 0.5-2.0，以乡村低密度、低容积率建设为主；建筑风格宜以传统川南民居与现代风貌相结合的中式乡村田园建筑风貌为主，保护民居空间、田园空间、水系、乡村道路等乡村肌理。



4、南部更新治理单元

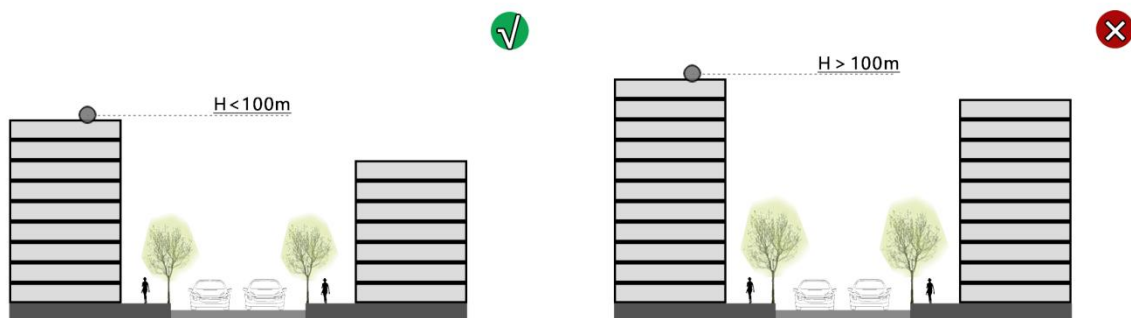
更新范围：南部更新单元以城南路以南的竹根滩岛上区域，面积约 270 公顷。

更新策略：区域以“公园城市”的理念建设科研展览馆、城南公园等内容，以现代科技、新能源等绿色方式，打造“零污染、零排放”的无废城市先行区。

片区产业控制引导：片区主导总部基地、科研展销、遗址公园等功；主要发展总部经济、企业研发、产品展销等绿色产业；严控发展工业生产、房地产开发等产业。

片区文化控制引导：片区主导“因盐而兴科技文化”、现代文化，严控西方文化。

片区建筑控制引导：建筑高度不宜超过 100m；容积率宜控制在 2.5-4.0；建筑风貌以绿色、现代、科技风格为主。



5、城市文旅景区治理单元

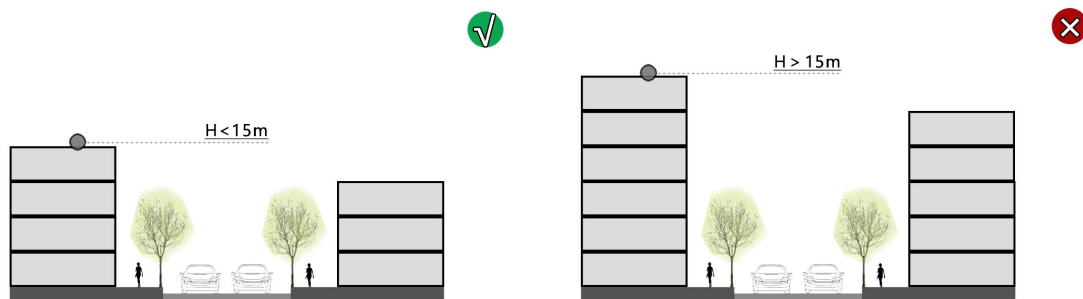
更新范围：城市文旅景区包括美丽小西湖核心区、菩提山、青龙山、两河口历史文化街区等区域，面积约 910 公顷。

更新策略：区域以”美丽小西湖核心区”为重点，联合两河口历史文化街区、菩提山公园、青龙山公园，统一打造。

片区产业控制引导：片区主导历史文化保护、文旅古镇、森林康养、滨水休闲等功能；主要发展古镇旅游、文旅文创、森林休闲、康养民宿等绿色产业；严控发展工业、房地产开发等产业。

片区文化控制引导：片区主导“千年盐都历史文化、煤来盐去水上文化、因盐而聚三线文化”、本土文化，严控西方文化和外地文化。

片区建筑控制引导：建筑高度不宜超过 15m；容积率宜控制在 1.2 以内；建筑风貌以清末时期建筑、民国时期建筑、三线时期建筑、80 年代后时期建筑为主，承载五通桥城市历史根脉。



重点项目建设引导

(1) 历史文化街区

建设范围：以两河口历史文化街区为核心，规划面积约 152 公

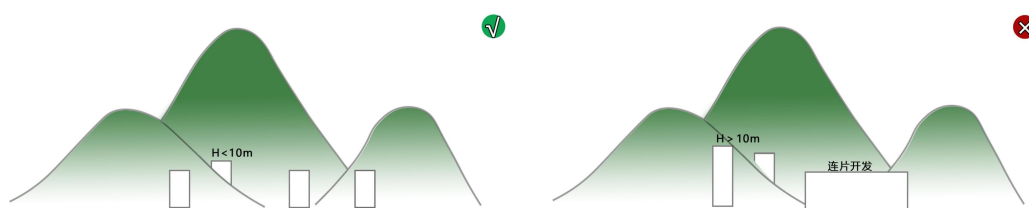
顷。

建设控制引导：区域重点以保护为主，修缮改造，还原历史建筑与风貌，建设历史文化街区，新建建筑风貌需与周边建筑风貌统一、协调。同时将茫溪河沿线可视范围内山体纳入规划管控范围，整体保护历史文化街区。

（2）青龙山区域

建设范围：以青龙山为核心，面积约 300 公顷。

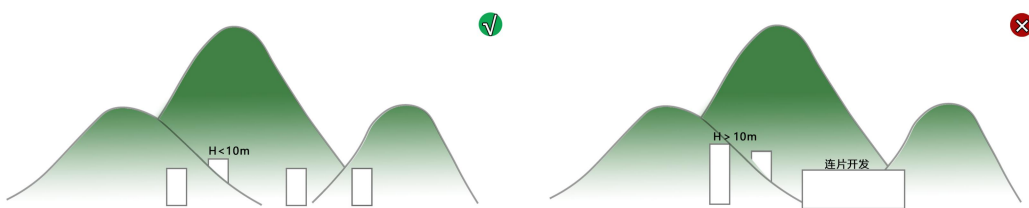
建设控制引导：青龙山公园以“生态休闲”为总体定位，主要发展森林休闲、生态康养等业态。新增建设用地严控在 5%以内，建筑高度不宜超过 10m（地标除外）。严控连片开发，严控挖山砍树，严控工业、房地产开发等不利于生态保护的项目开发。



（3）菩提山区域

建设范围：以菩提山为核心，面积约 42 公顷。

建设控制引导：菩提山公园以“文化康养”为总体定位，主要发展森林康养、文化休闲等业态。原则上不新增建设用地，以存量建设用地提升改造为主。建筑高度不宜超过 10m（地标除外），严控连片开发，严控挖山砍树，严控工业、房地产开发等不利于生态保护的项目开发。



以上五个片区中，以历史文化叙事功能为主的建筑，可根据其历史文化特征来确定其建筑风貌。

第四条 城市交通更新规划建设引导

重塑城市交通骨架，规划以盐城大道、五通大道、乐五大道为骨架，形成“一横两纵”的城市主干交通。

城市中轴线建设引导：规划建设五通大道，打造城市中轴线。全长约 15km，路面宽度 40m，宜采用两块板道路横断面，主道规划双向 6-8 车道，设置中央绿化分隔带。道路两侧宜规划 15-30m 宽城市绿廊经济带，打造可进入、可参与、可游玩的绿廊公园，形成快速、安全、舒适的城市中轴空间。

城市东西轴线建设引导：规划建设盐城大道，打造城市东西轴线。全长 4km，路面宽度 24m，宜采用一块板道路横断面。

环岛半马硅谷绿道建设引导：以“半程马拉松”标准建设环岛硅谷绿道，全长约 22km，打造“体旅融合”的城市营销滨河绿道。充分利用新能源，以场景式、沉浸式体验等方式，体现“绿色大硅谷”城市特色。

盐学拾忆绿道建设引导：近期打造“美丽小西湖”核心区滨水绿道，沿茫溪河上起于两河口历史文化街区黄楠井大桥，止于茫溪河与涌斯江交汇处；沿涌斯江上起于五通桥与市中区交接处，止于城南大桥，全长 8.6km。远期盐学拾忆绿道在涌斯江上向北延伸至乐山大佛，向南延伸至新塘沽东风电机厂。绿道路面以天然原生石材为原材料，体现五通桥历史文化。

第五条 城市生态更新规划建设引导

1、生态格局

构建“两江一河、两山一滩六廊多园”的生态蓝图。

2、山水格局

保护好“两江一河，两山一滩”的城市山水格局，凸显“江心岛”城市的独特魅力；严格控制城市开发边界，严控江心岛城市规模，严格限制江心岛城市修建超高层建筑。

3、生态廊道及通风廊道

规划构建“五通大道生态廊道、岷江生态廊道、涌斯江生态廊道、芒溪河生态廊道、城市中央绿廊、北部生态绿廊”六大城市生态廊道。

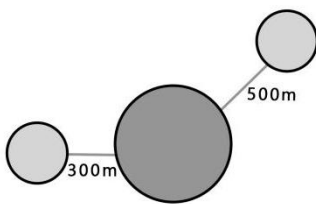
严格控制城市主要通风廊道的开发建设，岷江水系及其水岸线两侧 80m-200m、涌斯江水系及其水岸线两侧 30m-50m、五通大道及其两侧 70m-100m 按城市主要通风廊道控制建设。

城市生态廊道管控：城市生态廊道管控区内新建建筑高度不宜超过 20m，来风方向第一排建筑应降低建筑高度 20%，建筑密度不宜大于 30%，建筑最大连续展开面宽不宜大于 50m，布局形式上宜采用利于形成贯通性通风廊道的建筑布局形式。对已建建筑原则上维持现状，控制已建建筑体量、规模，建筑使用寿命到期后，按规划导则进行管控新建。

城市主要通风廊道管控：城市主要通风廊道管控区新建建筑高度不宜超过 20m，来风方向第一排建筑应降低建筑高度 20，建筑密度不宜大于 30%，建筑最大连续展开面宽不宜大于 50m，布局形式上宜采用利于形成贯通性通风廊道的建筑布局形式。对已建建筑原则上维持现状，控制已建建筑体量、规模，建筑使用寿命到期后，按规划导则进行管控新建。

4、绿地公园

按照“300m 见绿、500m 见园”的公园绿地服务半径，建设大型公园绿地及“口袋公园”、街心小游园等，改造老旧居住区绿地、公



“300m见绿、500m见园”



园绿地，实施立体绿化、破硬建绿，建设城区慢行步道系统，打造区域生态绿道。

5、开敞空间

优化城市开敞空间，规划形成以“都市田园公园+城市中心广场+菩提山公园+青龙山公园+城南公园”五大核心开敞空间，以五通大道城市绿廊经济带串联都市田园公园、城市中心广场、城南公园，打通城市中心空间走廊。

6、生态建设

绿色产业：工业入园，将规划区内的化工厂、水泥厂等工业转移到中国绿色硅谷工业园区。更新城市功能，城市主要发展旅游、城市服务、总部经济等绿色产业。

绿色出行：建设城市绿道，提倡绿色出行，规划建设环岛半马硅谷绿道、盐学拾忆绿道、滨河绿道、田园绿道等主题绿道。替换燃油公共交通工具，使用新能源公共交通工具，同时完善新能源汽车配套设施。

绿色生活：发展绿色食品，引导绿色消费、垃圾分类、垃圾回收等绿色行动，提倡绿色生活，建设“低碳环保社区”，打造“无废社区”示范点。

绿色建筑：大力推动可再生能源应用，鼓励智能光伏与绿色建筑融合创新发展，提倡建筑设计、施工、运营、管理等全生命周期，实施建筑领域碳达峰、碳中和行动。

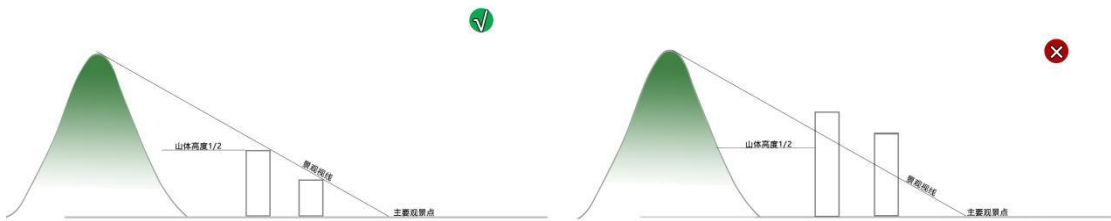
第六条 城市天际线规划控制引导

以塑造显山露水、错落有致、富有韵味的城市天际线为目标。五通桥区城市天际线应层次分明，尊重自然山体轮廓，强化山体在整个空间环境的景观主导地位，使建筑物轮廓线起伏与山形轮廓相呼应。

城市东西向天际线，以五通大道为中轴向两侧递减，释放岷江、涌斯江滨江视线。滨水区域城市天际线应塑造融洽、自然的滨水空间

关系，控制滨水建筑形态与群组关系，确保城市滨水沿岸良好的轮廓线。

城市南北向天际线，以由南向北城市高度逐步递减，打开朝山视线，释放菩提山、青龙山山体视线。临山区域城市天际线导控应顺应山体坡度走势。应注重建筑高度与背景山体轮廓线的呼应和协调，确保连续性。应保障主要山体制高点之间的景观视线界面，临山建筑高度不得超过对应山体高度 $1/2$ 。



加强中心城区的可识别性，整体天际线应由重点地段向周边逐步降低。高层建筑布局应保障城市整体景观效果，不宜过高、过密。城市高层建筑、城市地标性建筑(尤其是新建地标性建筑)在编制设计方案时，应对城市天际线、风貌识别性、特色、文化内涵等方面进行专题设计论证。

第七条 城市滨水空间建设控制引导

优化“两江一河”滨水空间，重点控制涌斯江沿岸建筑风貌，突出五通桥“美丽小西湖”的城市特色。保护城市水系，控制岷江、涌斯江、茫溪河两岸建设项目，控制水面新增桥梁修建，开展水生态修复，打造滨江绿地公园，提升水生态环境。

城市建成区内，严格管控岷江沿岸河道管理线外延 80m 的路域范围，严格管控涌斯江沿岸河道管理线外延 30-50m 的路域范围，严格管控茫溪河沿岸河道管理线外延 20m 的路域范围。

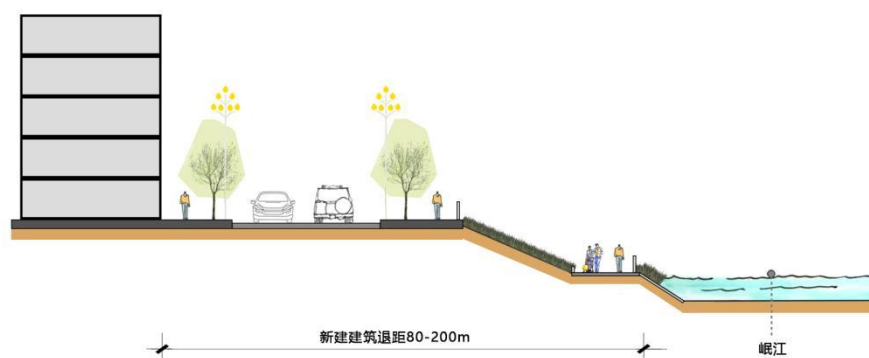
建设管控：

严格控制岷江河岸线内 0-80m 区域、涌斯江河岸线内 0-30m 区域建设用地，区域主要以滨河绿地景观和公服设施及消费场景为主。严控新建居住建筑及大体量商业建筑，控制公共配套建筑及景观构筑

物体量、高度，建筑高度不宜超过 15m。对已建建筑原则上维持现状，控制已建建筑体量、规模，环岛路外侧区域（河岸线-环岛路）建筑使用寿命到期后，按规划导则进行管控新建。



严格控制岷江河岸线两岸 80-200m 区域、涌斯江河岸线两岸 30-50m 区域建设用地，区域主要建设滨河绿地及滨河休闲空间，严格限制新建建筑体量，建筑高度不宜超过 20m，建筑密度不宜大于 30%，建筑最大连续展开面宽不宜大于 50m，布局形式上宜采用利于形成贯通性通风廊道的建筑布局形式。对已建建筑原则上维持现状，严控已建建筑体量、规模，建筑使用寿命到期后，按规划导则进行管控新建。



严格控制茫溪河岸线外 0-20m 区域建设用地，区域主要建设滨河



绿地景观和公服设施及消费场景为主，严控新建居住建筑及商业建筑，严格控制公共设施及景观构筑物体量、高度，设施建筑及构筑物高度不宜超过10m。对已建建筑原则上维持现状，严控已建建筑体量、规模，建筑使用寿命到期后，按规划导则进行管控新建。

水体周边的建设应空间层次丰富、通透，可较好的满足亲水与观水需求，重点对水体周边建筑布局、建筑天际线、视线通廊、滨水建筑界面、滨河景观等内容进行管控。水体周边建设应保持视线通廊开敞、通透，涌斯江、岷江沿岸开敞面宜不少于城市建成界面长度的30%，大型水面开敞面宜不少于城市建成界面长度的60%。

滨水、临山的建设项目，应当增加空间开敞度，形成前低后高的空间层次，保证规划导则中确定的主要景观轴线及视线通廊贯通。建筑高度在24m及以上的临江一线建筑物，最大连续展开面宽之和不得大于其规划用地临江一侧宽度的50%。

第八条 城市建筑风貌控制引导

尊重本底自然山水环境，强调山水环境协调、融合，坚持“山水融合”原则，凸显五通桥整体清秀、淡雅的“美丽小西湖”视觉美感。尊重五通桥现状色彩基调，引导控制新建、改建建筑及区域，使城市不同组团之间的色彩协调统一。坚持“整体协调”原则，同一组团内的建筑主体色调应统一，色彩的明度、彩度应与周边环境相协调，采用柔和、雅致的色调。

1、城市总体风貌引导

城市主色调以浅色调为主，基本色为青灰色之下的多元化组合，节点区域点缀原木色、丹砂、牙色、靛青等相对明亮的色彩。

2、建筑风貌分区

通过对五通桥建筑历史的研究，并结合城市现状保留建筑分析，五通桥建筑风貌总体划分为：清末时期建筑风貌、民国时期建筑风貌、三线建设时期建筑风貌、80年代时期建筑风貌、乡村田园建筑风貌、

现代科技建筑风貌六大区域。

(1) 清末时期建筑风貌引导

建筑材料：木、石、砖、瓦、竹；

建筑色彩：原木色、青灰、白、黑；

建设引导：保留清乾隆——清末时期历史建筑，修缮改造，恢复历史建筑风貌。

(2) 民国时期建筑风貌引导

建筑材料：木、石、砖、瓦、玻璃；

建筑色彩：原木色、青灰、白、黑；

建设引导：保留民国时期建筑主体结构，融入新民族主义建筑元素。新建建筑宜延续其风貌，和谐统一。

(3) 三线建设时期建筑风貌引导

建筑材料：石、砖、瓦、钢、水泥、玻璃、外墙漆等；

建筑色彩：原木色、青灰、黑、丹砂、牙色、靛青等；

建设引导：保留、延续工业风建筑元素，融入现代材质，运用现代建筑手法。

(4) 80年代时期建筑风貌引导

建筑材料：预制水泥、砖、瓷砖、喷砂；

建筑色彩：青灰、白、黑、丹砂、竹青等；

建设引导：保留及延续80年代时期建筑语言，已建建筑应更新外墙色彩、外墙材质，新建建筑与之相协调，和谐统一。

(5) 乡村田园建筑风貌引导

建筑材料：青砖、瓷砖、喷砂；

建筑色彩：原木色、青灰、白、黑等；

建设引导：保留村庄建筑主体结构，更新外墙装饰及屋顶形态，川南民居建筑风貌与现代风格相结合，新建建筑与之相协调，和谐统一。

(6) 现代科技建筑风貌引导

建筑风貌：现代科技感风格，科技、时尚、创意；

建筑材料：现代新材料、新工艺、新技术等。

建设引导：充分体现“绿色大硅谷”特色，运用现代科技手段、新能源技术，塑造现代光伏特色建筑风貌。

第九条 上述城市更新规划建设控制导则的相关内容在我区国土空间规划和控制性详细规划予以落实，作为我区城市建设的依据。

附则

一一用词说明

◇为便于在执行本规范条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

◇表示很严格，非这样做不可的用词：正面词采用“必须”；反面词采用“严控”、“严格”。

◇表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：正面词采用“应”；反面词采用“不应”。

◇表示允许稍有选择，在条件许可时，首先应这样做的用词：正面词采用“宜”或“可”，反面词采用“不宜”。

◇条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应按……执行”或“应符合……规定”。

附表一 建设项目规划控制负面清单

控制单元	控制类别		
	片区产业控制引导	片区文化控制引导	片区建筑控制引导
五通桥城市中心治理单元	严控发展工业等对生态、居住环境有影响的产业。	严控西方文化。	建筑高度不宜超过 54m；严控西方建筑风格。
北部新城治理单元	严控发展工业等对生态、居住环境有影响的产业。	严控西方文化。	建筑高度不宜超过 33m；严控区域开发强度。
都市田园公园治理单元	严控发展工业、房地产开发等与农业乡村无关的产业。	严控西方文化、城市文化。	建筑高度不宜超过 15m；严控区域建设强度。
南部更新治理单元	严控发展工业生产、房地产开发等产业。	严控西方文化。	建筑高度不宜超过 100m。
城市文旅景区治理单元	严控发展工业、房地产开发等产业。	严控西方文化和外地文化。	建筑高度不宜超过 15m。

<p>青龙山区域</p>	<p>新增建设用地严控在 5%以内，建筑高度不宜超过 10m（地标除外）。严控连片开发，严控挖山砍树，严控工业、房地产开发等不利于生态保护的项目开发。</p>
<p>菩提山区域</p>	<p>建筑高度不宜超过 10m（地标除外），严控连片开发，严控挖山砍树，严控工业、房地产开发等不利于生态保护的项目开发。</p>
<p>城市生态更新规划建设引导</p>	<p>严格控制城市开发边界，严控江心岛城市规模，严格限制江心岛城市修建超高层建筑。</p> <p>严格控制城市主要通风廊道的开发建设，岷江水系及其水岸线两侧 80m-200m、涌斯江水系及其水岸线两侧 30m-50m、五通大道及其两侧 70m-100m 按城市主要通风廊道控制建设。</p> <p>城市生态廊道管控区内新建建筑高度不宜超过 20m，来风方向第一排建筑应降低建筑高度 20%，建筑密度不宜大于 30%，建筑最大连续展开面宽不宜大于 50m。</p> <p>城市主要通风廊道管控区新建建筑高度不宜超过 20m，来风方向第一排建筑应降低建筑高度 20，建筑密度不宜大于 30%，建筑最大连续展开面宽不宜大于 50m。</p>
<p>城市天际线规划控制引导</p>	<p>临山建筑高度不得超过对应山体高度 1/2。</p>

<p>城市滨水空间 建设控制引导</p>	<p>城市建成区内，严格管控岷江沿岸河道管理线外延 80m 的路域范围，严格管控涌斯江沿岸河道管理线外延 30-50m 的路域范围，严格管控茫溪河沿岸河道管理线外延 20m 的路域范围。</p> <p>岷江新建建筑退距 80-200m，涌斯江新建建筑退距 30-50m，茫溪河新建建筑退距不低于 20m。</p> <p>严格控制岷江河岸线内 0-80m 区域、涌斯江河岸线内 0-30m 区域建设用地，严控新建居住建筑及大体量商业建筑，控制公共配套建筑及景观构筑物体量、高度，建筑高度不宜超过 15m。</p> <p>严格控制岷江河岸线两岸 80-200m 区域、涌斯江河岸线两岸 30-50m 区域建设用地，严格限制新建建筑体量，建筑高度不宜超过 20m。</p>
--------------------------	--