



# 乐山市沙湾区老城片区详细规划

征求意见稿



重庆大学建筑规划设计研究总院有限公司



2025年10月



# 城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字21500278

证书等级：甲级

单位名称：重庆大学建筑规划设计研究总院有限公司



承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91500106203094625G

有效期限：自2021年10月18日至2025年12月31日



中华人民共和国自然资源部印制

合同名称：沙湾区老城片区控制性详细规划编制

成果名称：乐山市沙湾区老城片区详细规划

委托单位：乐山市沙湾区自然资源局

设计单位：重庆大学建筑规划设计研究总院有限公司

设计编号：21G0014

出图日期：2025年10月

法定代表人：赵彬

技术负责人：周智伟

项目总工：邱宇 正高级工程师、注册城乡规划师

项目负责人：卿海 高级工程师、注册城乡规划师

项目专业负责人：杨江陵 高级工程师

项目组成员：钟明凯 注册城乡规划师

陈焯 注册城乡规划师、工程师

黄兴龙 工程师

朱玉琼 工程师

黄雪梅 助理工程师

覃天勇 给排水高级工程师

吴明 电气高级工程师

校对：卿海 高级工程师、注册城乡规划师

# 工作历程

CAREER PATH

## ① 现场踏勘与调研 2021年3月

项目组开展资料收集+现场踏勘工作，充分了解老城片区发展诉求，全面掌握基础信息和发展设想。

## ② 自然资源局初步成果汇报 2021年5月

在自然资源局对项目阶段成果进行汇报，区领导及相关部门领导提出修改意见。

## ③ 现场补充调研 2021年5月

项目组结合阶段成果，进行第二次调研。

## ④ 征求部门、街道及乡镇意见 2021年7月

结合阶段成果充分征求各部门、街道及乡镇意见。

## ⑧ 多方沟通协调 2021年7月

项目组与相关部门、铁二院等领导就沙湾南站周边交通组织与用地布局进行沟通对接。

## ⑦ 项目成果完善 2021年10月-2024年11月

项目自2021年启动并过会后，为衔接国土空间总体规划暂停推进，项目组利用此间歇期不断深化方案，待总规于2024年12月批复后，控规编制工作随即开展。

## ⑥ 区规委会 2021年10月

项目通过区规委会审议，项目组结合会议意见进行修改完善。

## ⑤ 区专家评审会 2021年9月

项目通过区专家评审会，项目组结合专家意见进行修改完善。

## ⑨ 资料收集及现场调研 2024年11月

项目组开展资料收集+现场踏勘工作。

## ⑩ 成果修改 2024年12-2025年5月

项目组结合最新编制指南完善成果

## ⑪ 驻地办公+部门对接 2025年8月

项目组结合最新成果对接各个部门及乡镇、街道、企业等，同时开展现场补充调研。

## ⑫ 区专家评审会 2025年8月

项目通过区专家评审会，项目组结合专家意见进行修改完善。

## ⑬ 区规委会 2025年9月

项目通过区规委会审议，项目组结合会议意见进行修改完善。



## 近期现场对接和书面征求22个政府职能部门、铜河集团8个子公司及德胜集团



### 乐山市沙湾区交通运输局

关于征求《乐山市沙湾区老城片区详细规划》的回复意见

区自然资源局：... 交通运输局：... 交通运输局：... 交通运输局：...

### 乐山市沙湾区行政审批局

关于对征求《乐山市沙湾区老城片区详细规划》意见的复函

区自然资源局：... 行政审批局：... 行政审批局：... 行政审批局：...

### 乐山市沙湾区自然资源局

关于征求《乐山市沙湾区老城片区详细规划》意见的函

区自然资源局：... 自然资源局：... 自然资源局：... 自然资源局：...

部门	序号	反馈问题、需求及相关意见	采纳情况
沙湾区教育局	1	沫若中学搬迁至三河九岛新区。	采纳。
	2	沙湾职业高级中学搬迁至现状沫若中学。	采纳。
	3	现状沙湾实验初级中学与凤凰学校合并办学，位于学校教学楼四楼，初中与小学作息时间不同，相互干扰。后期拟将沙湾实验初级中学搬迁至沙湾职业高级中学。	采纳。
	4	沙湾老城片区北部有公立沙湾实验幼儿园，中部有绿山幼儿园，南部公立幼儿园缺失。建议在南陵社区新建公立南陵实验幼儿园服务于老城片区南部。	采纳，规划新建南陵实验幼儿园。
沙湾区卫生健康局	5	绥山中学食堂位于教学楼一楼，安全隐患大；学校内存在一户居民，影响学校安全与教学；1栋宿舍使用沫若中学建筑，学校建筑面积不足使用需求。建议扩建绥山中学。	采纳。综合分析学校周边建设情况，将东侧5栋1-4层民房预留为学校扩建范围。
	6	人民医院现状为“二甲”，在建人民医院需联合现状人民医院符合“三乙”标准，建议保留现状人民医院。	采纳。
德胜集团	7	妇幼保健院已改建为中医医院。	采纳。
	8	建议在余溪河以南不规划居住用地，将余溪社区、王田村委会、特勤消防站、垃圾中转站规划至现状嘉州监狱地块。	采纳。
沙湾区应急管理局	9	德胜拟新设加油、加气、加氢及综合服务区；建议在美女峰大桥以南地块选址建设德胜新能源低碳物流循环产业园。	需要明确具体用地范围，以便落实。
	10	城区绕城线修建完成后，车流量大；建议将省道103城区段统一规划为15米宽。	采纳。
沙湾区消防大队	11	城区现状6处应急避难场所：凤凰学校、沫若中学、职业高中、沫若广场、迎宾广场、文创园；其中4处位于规划区内，规划上要反映。	采纳。
	12	现状消防大队无法满足城区南部报警后5分钟内到达现场要求；辖区过大，目前沙湾城区建成区面积约8平方公里，无法满足一座消防站不超过7平方公里的国家标准。需在城区南部新建特勤消防站。	采纳。
	13	市政消防栓沿路布局；且分类设置消防栓的红色消防栓、供环卫、绿化的绿色消防栓。	采纳。
	14	城区停车难，消防车道被阻挡，建议增设公共停车场。	采纳。
	15	楼栋充电安全隐患大；建议沿路适当位置设置充电桩充电设施，充电桩电价不高于居民生活用电电价。	采纳。
	16	沙湾举高消防车最大作业高度只有三十九米，尽量控制高层建筑高度。	采纳。
	17	凤凰学校、实验初级中学、实验幼儿园上放学私家车占用市政道路，严重影响消防大队出警；建议严禁凤凰学校、实验初级中学、实验幼儿园上放学私家车占用市政道路，在学校周边增设学生接送停车场。	采纳。
铜河街道	18	需要落实南陵社区服务用地。	采纳，在原工人文化宫所在地建设南陵社区综合体。
	19	区政府家属区南侧空地建设为口袋公园。	采纳，作为住宅用地配套建设。
沙湾区文化广电体育旅游局	20	沿路各类管线影响市容市貌，建议城区沿路各类管线下地。	采纳。
	21	建议从女神像转盘至故居这段路（文豪路）改为步行街。	采纳。
	22	利用“金边银角”建设3处体育公园和湖大渡河建设滨河体育公园。	采纳。
	23	落实战略备份基础城乡冷链物流建设项目。	项目已取消。
沙湾区交通运输局	24	为解决交通不便乡村区域的物流配送问题，同时提升全区物流配送效率，建议客运站北侧商业地块规划用于低空经济产业用地。	采纳。
	25	对接南向出海大通道多式联运港基础设施建设项目。	采纳。
铜河绵山产投	26	落实南向出海大通道多式联运港基础设施建设项目用地，石马路结合项目红线优化。	采纳。
	27	为解决片区为110KV沙湾变电站单电源供电和城网与农网混用问题；选址建设1处35KV变电站（选址不定）	采纳，在开发边界外单独选址。
沙湾区供电局	28	现状公园一号与银丰玖熙一期之间有2路高压线，建议将高压线搬迁至规划范围内，走三河九岛高压走廊。	采纳。
	29	城区10KV架空电力线逐步下地。	采纳。
	30	城区10KV使用环网柜，不是开闭所。	采纳。
	31	现状东西两侧条状用地规划为公共停车场。	采纳。
铜河金沫旅游	32	石马路与女神西路交叉口南侧商业地块改为社会停车场（货车停车）。	采纳。
	33	增加乐尔公园内排洪渠，接纳河坝排洪渠。	采纳，规划为商业用地。
	34	落实姚河湖水渠范围及公司产权地块范围，落实公司已建成规划市政管网、公司其他项目范围。	采纳。
	35	落实老旧小区改造项目(三期)（沫若故居片区）。	采纳。
铜河建设	36	落实老旧小区改造项目(二期)（沫若大道沿线）。	采纳。
	37	石马路与女神西路交叉口南侧商业地块改为社会停车场（货车停车）。	采纳。
	38	落实公司南站周边两块产权土地。	采纳。
	39	无意见，城区内主要为局部楼层不动产。	采纳。
	40	无意见。	采纳。
	41	无意见，按照上级规划实施。	采纳。
	42	落实“四公一农”项目。	采纳。
	43	落实“老旧小区、老旧小区（厂区）、燃气管网、污水管网、排水防涝、地下综合管廊、棚户区、城中村、公共空间”等项目。	采纳。
沙湾区住建局	44	结合城市更新片区面积约1平方公里的要求及各地块规划功能，合理优化规划的街区划分。	采纳。
	45	省道103与沫若大道交叉口布局公园绿地，打造为峨眉方向门户形象公园。	采纳。
	46	落实户外运动首选地要求，并增加对城区各公园主题的引导。	采纳。
	47	麓电产业园A区北侧绿地增设公共厕所。	采纳。
	48	麓电产业园取消费停车场设置，调整至客运站。	采纳。
	49	分段考虑沫若大道风貌引导。	采纳。

### 乐山市沙湾区经济和信息化局

关于征求《乐山市沙湾区老城片区详细规划》意见的复函

区自然资源局：... 经济和信息化局：... 经济和信息化局：... 经济和信息化局：...

### 乐山市沙湾区沙湾镇人民政府

关于征求《乐山市沙湾区老城片区详细规划》意见的复函

区自然资源局：... 沙湾镇人民政府：... 沙湾镇人民政府：... 沙湾镇人民政府：...

部门	序号	意见	采纳情况	
沙湾区经济和信息化局	1	建议将16页（附件图1）中两块“待片区供而未用土地”描述为“在用地”。（理由：地块一为德胜集团即将规划实施的低碳物流园区用地，现已建设有停车场、充电桩、储液及砂石加工项目；地块二为德胜集团即将实施的轨交绿色低空技术改造项目用地。）	采纳。	
	2	建议取消16页（附件图1）中标注为“道路三”的端头路。（理由：保障德胜集团用地的完整性。）	未采纳。理由：“道路三”为现状道路，目前服务余溪社区、王田村委会、城南垃圾中转站及周边住户，经充分征求镇、村和村民意见，近期无搬迁计划。建议保留；远期企业发展需要扩张时可以进行调整。	
	3	建议取消16页（附件图1）中渣场片区紧邻103省道的“道路四”处新增一个道路出口。（理由：德胜集团拟在渣场一处实施低碳物流循环产业园项目，项目建成后物流需求较大，新增出口可有效保障园区货物运输畅通，提升物流效率。）	采纳。地块道路出口后期由项目实施主体设置，设置要求按最新版《乐山市城市规划管理技术规定》要求执行，本次规划将在地块具体图则中予以落实。	
	4	建议将16页（附件图2）中标注为“地块一”的“二类城镇住宅用地”规划为“工业用地”，同时将现有的垃圾转运站、消防站等公辅设施搬迁至该地块；建议保留89页处（附件图3）1、2、3地块原有土地性质。（理由：保障德胜集团用地的完整性。）	未采纳。理由：目前相关的用地为现状的监狱、余溪社区、王田村委会、城南垃圾中转站及周边住户，经充分征求镇、村和村民意见，近期无搬迁计划，为保障土地权利人权益，建议近期可维持现状；远期待企业有用地需求后进行土地征收和规划调整。	
	沙湾区交通运输局	5	建议将三河九岛美丽乡村路、S429峨沙五纳入乐山市沙湾区老城片区详细规划。	未采纳。不在规划范围内。
		6	建议将德胜创建为4A级景区描述修改为创建3A级景区。	采纳。
	沙湾区文化广电体育旅游局	7	第24页建议将“郭沫若故居博物馆”修改为“郭沫若（故居）纪念馆”，因图例范围包含故居本体及纪念馆面积，建议标注为“郭沫若（故居）纪念馆”。	采纳。
		8	第29页建议标题改为“国家4A级旅游景区、全国重点文物保护单位郭沫若故居”，图例标注为“郭沫若（故居）纪念馆”。	采纳。
	沙湾区行政审批局	9	第53页建议修改为“郭沫若（故居）纪念馆；保留提升现状郭沫若（故居）纪念馆，用地面积为2.58公顷”，图例标注为“郭沫若（故居）纪念馆”。	采纳。
		10	第59页建议图例标注为“郭沫若（故居）纪念馆”。	采纳。
沙湾区消防救援大队	12	文豪路如打造步行街，可能会造成桐河路段的车辆拥堵（沫若水街较窄，且为步行道；如果不能走文豪路，大部分车辆只能走桐河路段）；同时，文豪路内商贩、超市、快速的拉货车辆以及常住居民的车辆也无法进入。因此，文豪路是否适合打造步行街，建议广泛征求周边居民意见。	采纳。	



# 目录

DIRECTORY

Part 01 规划总则

Part 02 分析研究

Part 03 定位与规模

Part 04 疏城

Part 05 聚人

Part 06 传承

Part 07 安心

Part 08 地块详细规划

征求意见稿

征求意见稿

征

征求意见稿

征



# 规划总则

PLANNING GENERAL

征求意见稿

# 1 PART 01

- 项目背景
- 规划依据
- 范围界定

征求意见稿

征求意见稿

稿

# 01 规划总则

PLANNING GENERAL

## 项目背景 | 政策带来机遇

2023年03月23日，自然资源部发布《关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号），明确各地在“三区三线”划定后，应全面开展详细规划的编制（新编或修编）。2024年5月，《乐山市沙湾区国土空间总体规划（2021—2035年）》通过四川省人民政府批复。2024年7月，四川省自然资源厅发布《关于进一步加强城镇详细规划工作的通知》（川自然资函〔2024〕258号）。在此背景下，本规划按照《四川省城镇详细规划编制指南（试行）》全面展开编制。



四川省人民政府

关于乐山市市中区等11个县（市、区）国土空间总体规划（2021—2035年）的批复

川府函〔2024〕144号

乐山市人民政府、自然资源厅：

你们关于审批乐山市市中区等11个县（市、区）国土空间总体规划（2021—2035年）的请示收悉。现批复如下：

一、原则同意《乐山市市中区国土空间总体规划（2021—2035年）》《乐山市沙湾区国土空间总体规划（2021—2035年）》《乐山市五通桥区国土空间总体规划（2021—2035年）》《乐山市金口河区国土空间总体规划（2021—2035年）》《犍为县国土空间总体规划（2021—2035年）》《井研县国土空间总体规划（2021—2035年）》《夹江县国土空间总体规划（2021—2035年）》《沐川县国土空间总体规划（2021—2035年）》《峨眉山市国土空间总体规划（2021—2035年）》《马边彝族自治县国土空间总体规划（2021—2035年）》《峨眉山市国土空间总体规划（2021—2035年）》（以下简称《规划》）。《规划》是空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据。《规划》实施要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，深入学习贯彻习近平总书记对四川工作系列重要指示精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，围绕服务和融入构建新发展格局、推动高质量发展、促进共同富裕，着力将乐山市市中区建成乐山市域高质量发展引领区、世界重要旅游目的地承载地，将乐山市沙湾区建成西南新型建材产业基地、大峨眉旅游圈文化名城，将乐山市五通桥区建成中国绿色硅谷核心区、乐山市综合交通次枢纽，将乐山市金口河区建成山地休闲



## □ 项目背景 | 政策带来机遇

## 城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段

2025年7月14-15日，中央城市工作会议在北京举行。

- **目标：**建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市
- **主题：**推动城市高质量发展
- **主线：**坚持城市内涵式发展
- **重要抓手：**推进城市更新

大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效

### 本次会议的重要意义：

#### ◆ 增量发展转存量发展

会议明确判断“快速增长期”已转向“稳定发展期”，核心议题已经从增量市场转为存量发展。

#### ◆ 侧重“城市更新”，强调高质量发展

核心抓手是“城市更新”和“稳步推进城中村和危旧房改造”。是存量资产的优化、盘活和功能提升，而非简单的推倒重来。

#### ◆ 从规划新城新区，转向更新老城旧区

侧重“存量提质增效”而非增量扩张，“加强既有建筑改造利用”“不搞大拆大建”。



# 01 规划总则

PLANNING GENERAL

## 项目背景 | 政策带来机遇

### 中央提出实施城市更新行动，老城区详细规划是保障更新与改造的重要途径

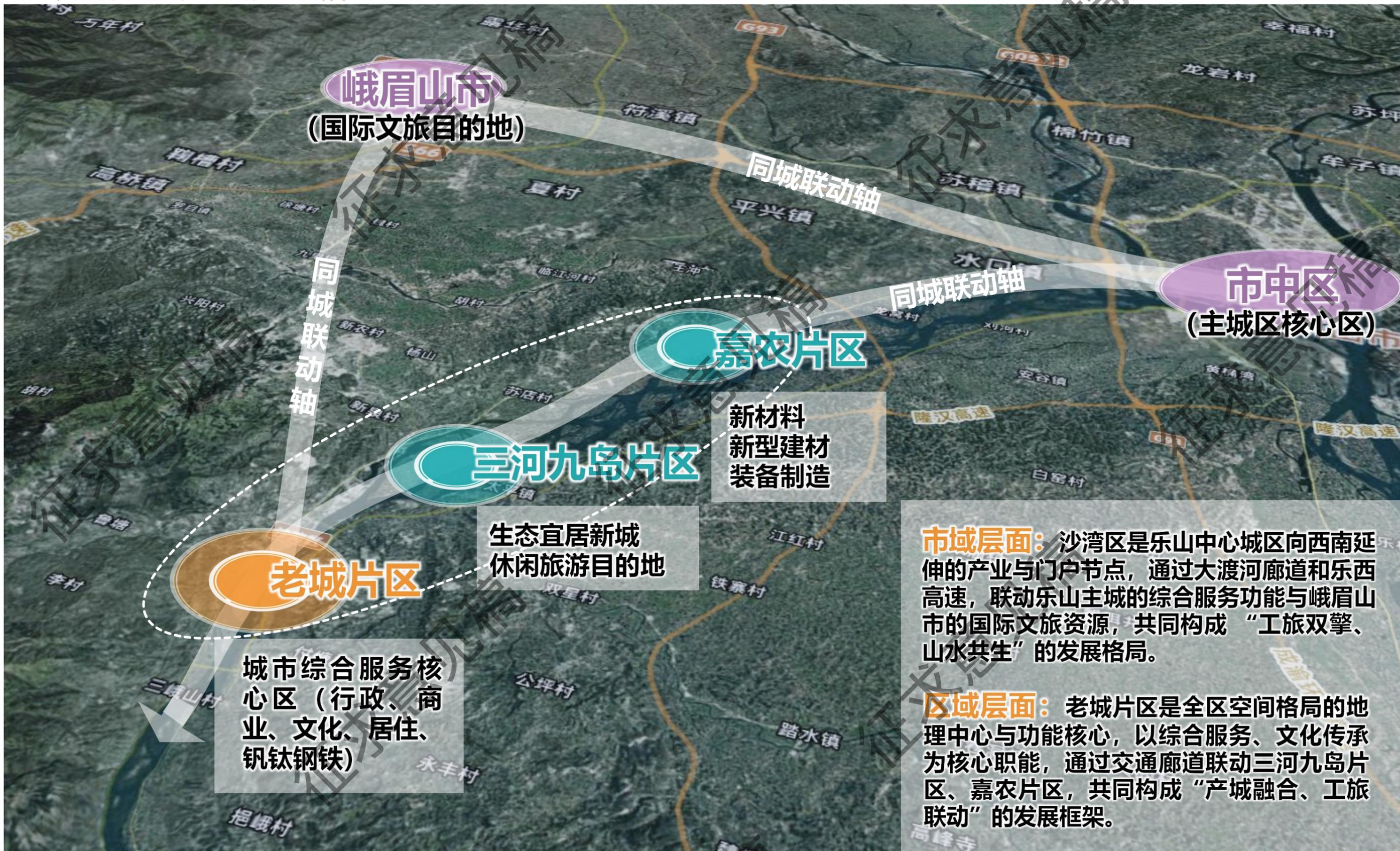
2025年5月15日，中共中央办公厅、国务院办公厅发布了《关于持续推进城市更新行动的意见》，要大力推进城市更新，并设定了目标，到2030年，城市更新行动实施要取得重要进展。

#### 文件中提出了八项主要任务：

- 01 加强既有建筑改造利用
- 02 推进城镇老旧小区整治改造
- 03 开展完整社区建设
- 04 推进老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造
- 05 完善城市功能
- 06 加强城市基础设施建设改造
- 07 修复城市生态系统
- 08 保护传承城市历史文化



## 项目背景 | 区域地理格局



# 01 规划总则

PLANNING GENERAL

## 项目背景 | 交通改变格局

### 快速交通、同城化发展、互动生活

- ◆ **公路**：乐沙快速干道、乐沙城际生态大道、苏沙路、乐西高速、峨沙五快速路。
- ◆ **铁路**：成绵乐城际快速铁路设峨眉山市站、乐山站，成昆铁路复线在**规划区设立沙湾南站**。
- ◆ **航空**：位于乐山五通桥区冠英镇的乐山机场计划2025年底具备通航条件，按民航4C等级标准建设，
- ◆ **水运**：大渡河沙湾至乐山段，航道等级为IV级。

**当前，区域“铁路、公路、航空、水运”立体交通格局已形成，规划区对外交通通达性较好。**



## 项目背景 | 资源铸就魅力



### 【脉】

沫若文化  
脉络



### 【街】

文豪路  
沫水街  
天市街



### 【河】

大渡河  
(铜河文化)



### 【电】

龚电精神



### 【山】

二峨山  
三峨山  
四峨山



### 【钢】

西部钢城

# 01 规划总则

PLANNING GENERAL

## □ 规划依据

- ◆《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- ◆《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- ◆中共中央国务院《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干见》（中发〔2019〕18号）；
- ◆《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕87号）；
- ◆自然资源部《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）；
- ◆自然资源部办公厅印发《关于进一步加强规划土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知》（自然资办发〔2024〕25号）；
- ◆自然资源部办公厅关于印发《城中村改造国土空间规划政策指引》的通知（自然资办发〔2024〕30号）；
- ◆四川省自然资源厅发布《关于进一步加强城镇详细规划工作的通知》（川自然资函〔2024〕258号）；
- ◆《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资办发〔2023〕234号）；
- ◆《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）；
- ◆《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；
- ◆《城市电力工程规划规范》（GB/T 50293-2014）；
- ◆《城市通信工程规划规范》（GB/T 50853-2013）；
- ◆《城镇燃气工程规划规范》（GB/T 50198-2015）；
- ◆《城市环境卫生设施规划规范》（GB50337-2003）；
- ◆《城市道路绿化规划与设计规范》（CJJ75-97）；
- ◆《四川省城镇详细规划编制指南（试行）》；
- ◆《乐山市城市规划管理技术规定》（2022）；
- ◆《乐山市交通干线景观绿化控制导则》（2020）；
- ◆《乐山市国土空间总体规划（2021—2035年）》；
- ◆《乐山市沙湾区国土空间总体规划（2021—2035年）》；
- ◆《乐山市三江岸线保护条例》（2024）；
- ◆《乐山市三江岸线保护规划》；
- ◆其他相关规划依据。

## □ 范围界定

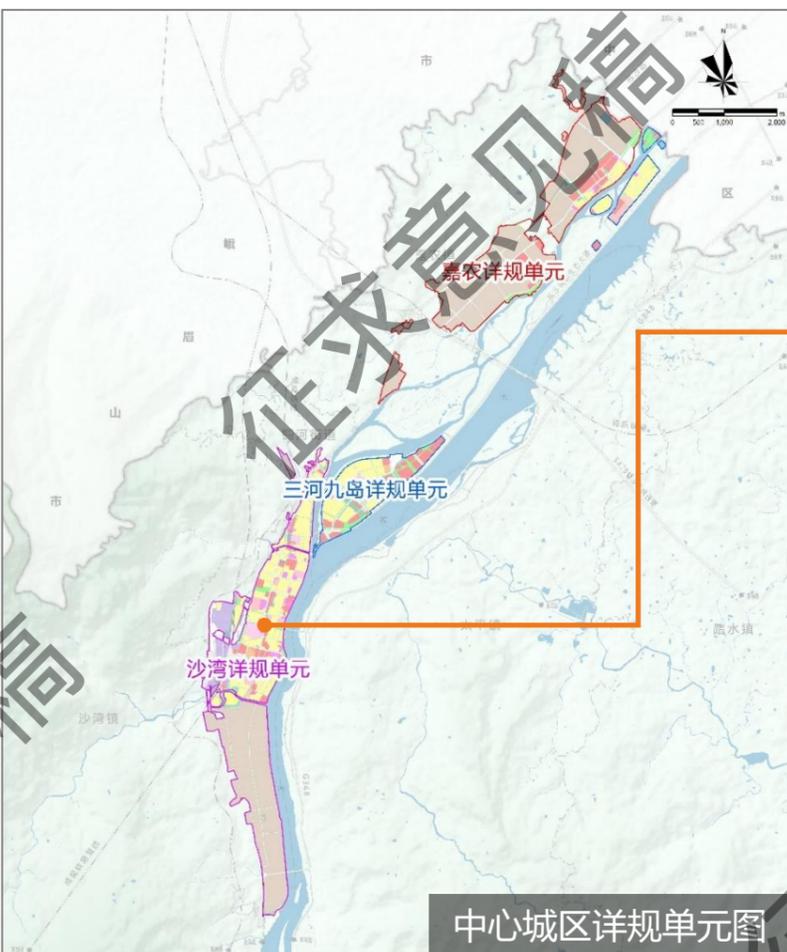
研究范围：

将老城区与对其生态、功能、景观至关重要区域（如大渡河滨河公园、周边关联区域以及城镇开发边界“天窗”部分）视为一个有机整体进行系统性研究。

研究范围总面积为7.8km<sup>2</sup>，东至大渡河、西至成昆铁路、北至铜河路与沫若大道交叉口、南至美女峰景区牌坊。

规划范围：

规划范围总面积为7.07km<sup>2</sup>，为上位规划划定的老城片区详规编制单元。



中心城区详规单元图

地位作用：

是对国土空间总体规划的细化和深化，是对土地用途、建设强度、公共配套、空间组合和市政道路等作出的实施性安排。



规划范围

征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿

# 分析研究

ANALYSIS RESEARCH

征求意见稿

## PART 02

# 2

- 社会经济现状
- 用地现状
- 支撑系统现状
- 空间环境现状
- 特征问题分析
- 上位规划传导
- 相关规划衔接

征求意见稿

征求意见稿

## □ 社会经济现状

沙湾是世界文豪**郭沫若先生的故乡**，是乐山“**名山、名佛、名人、名城**”的重要组成，全区幅员面积605.26平方公里，辖8镇1街道74个行政村18个社区，户籍人口16.54万人。**老城片区常住人口4.14万人。**



全区地区生产总值实现**226.4亿元**、同比增长**6.6%**



规模以上工业增加值增速**9.5%**



全社会固定资产投资**71.2亿元**



沙湾区社会消费品零售总额同比增长**5.8%**



地方一般公共预算收入**6.6亿元**



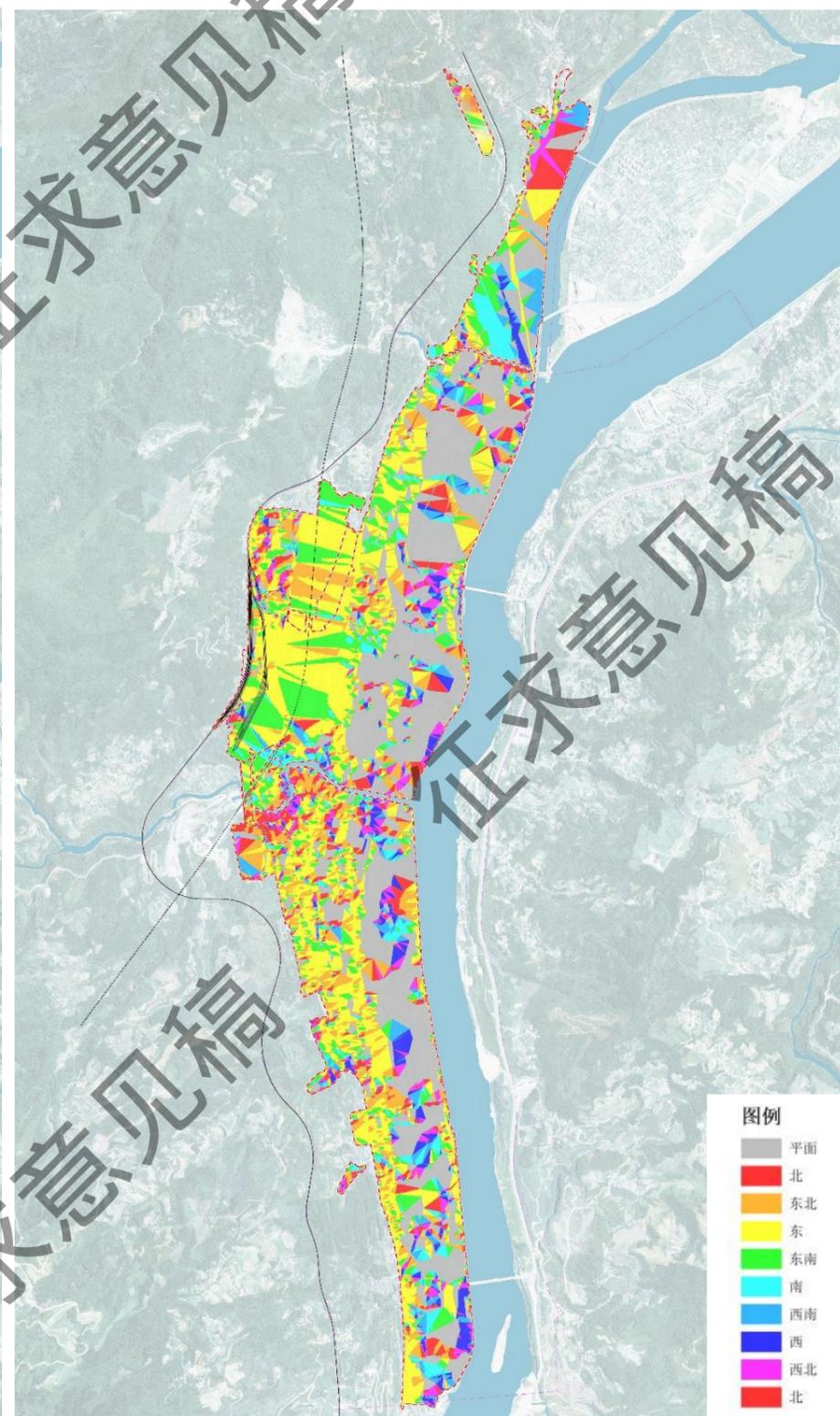
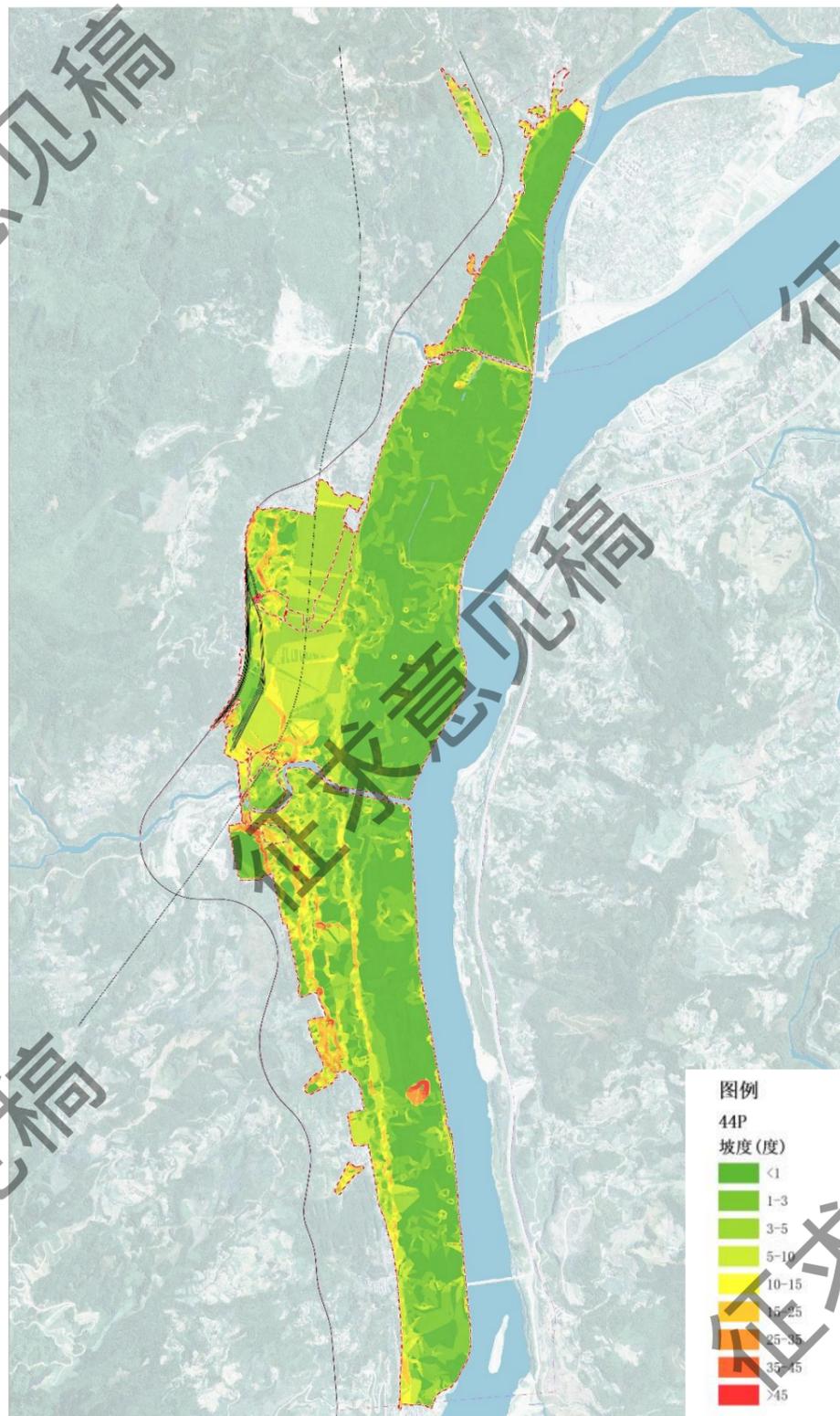
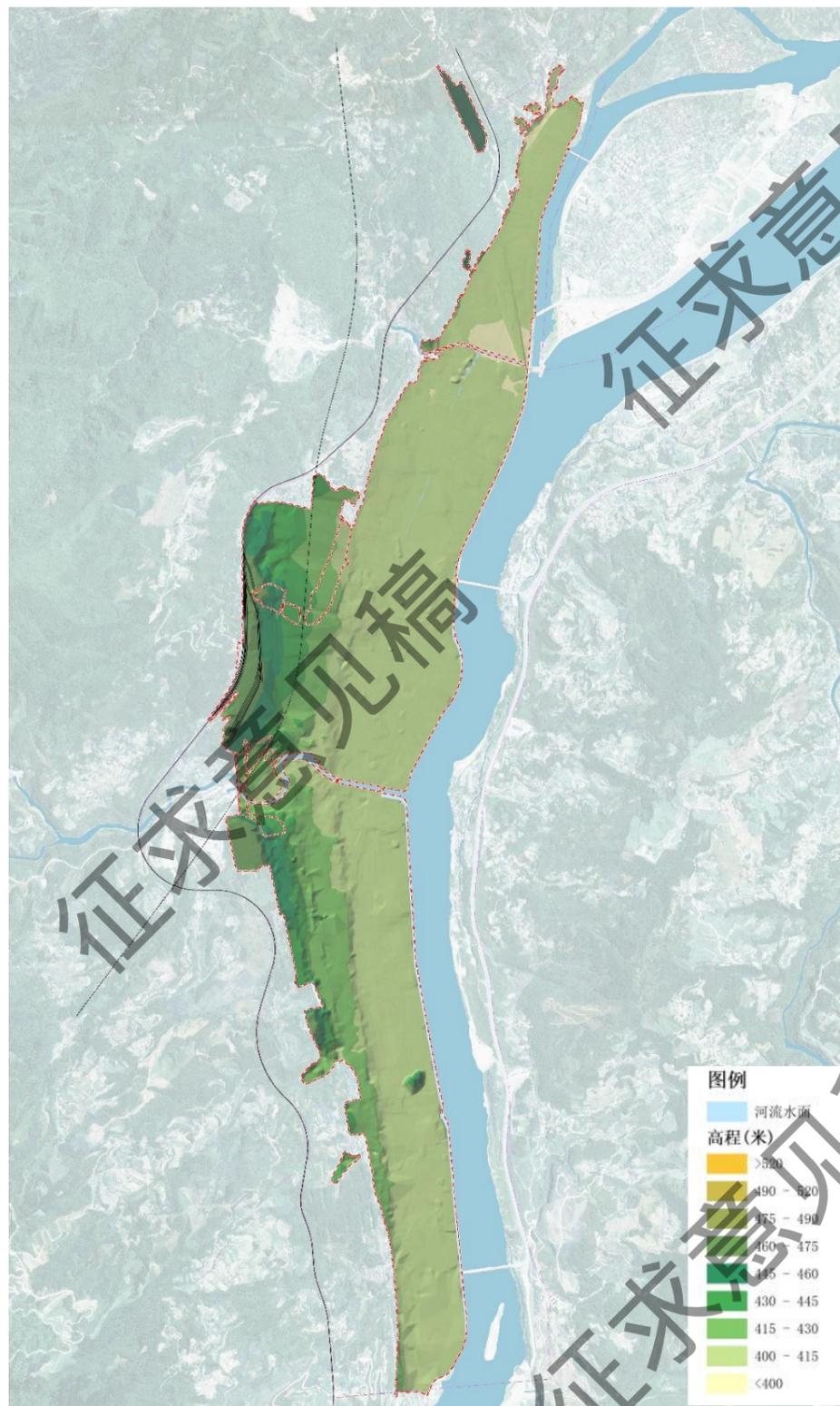
城镇居民人均可支配收入**45136元**



农村居民人均可支配收入**20593元**

注：2024年数据

## □ 用地现状 | 空间形态与肌理



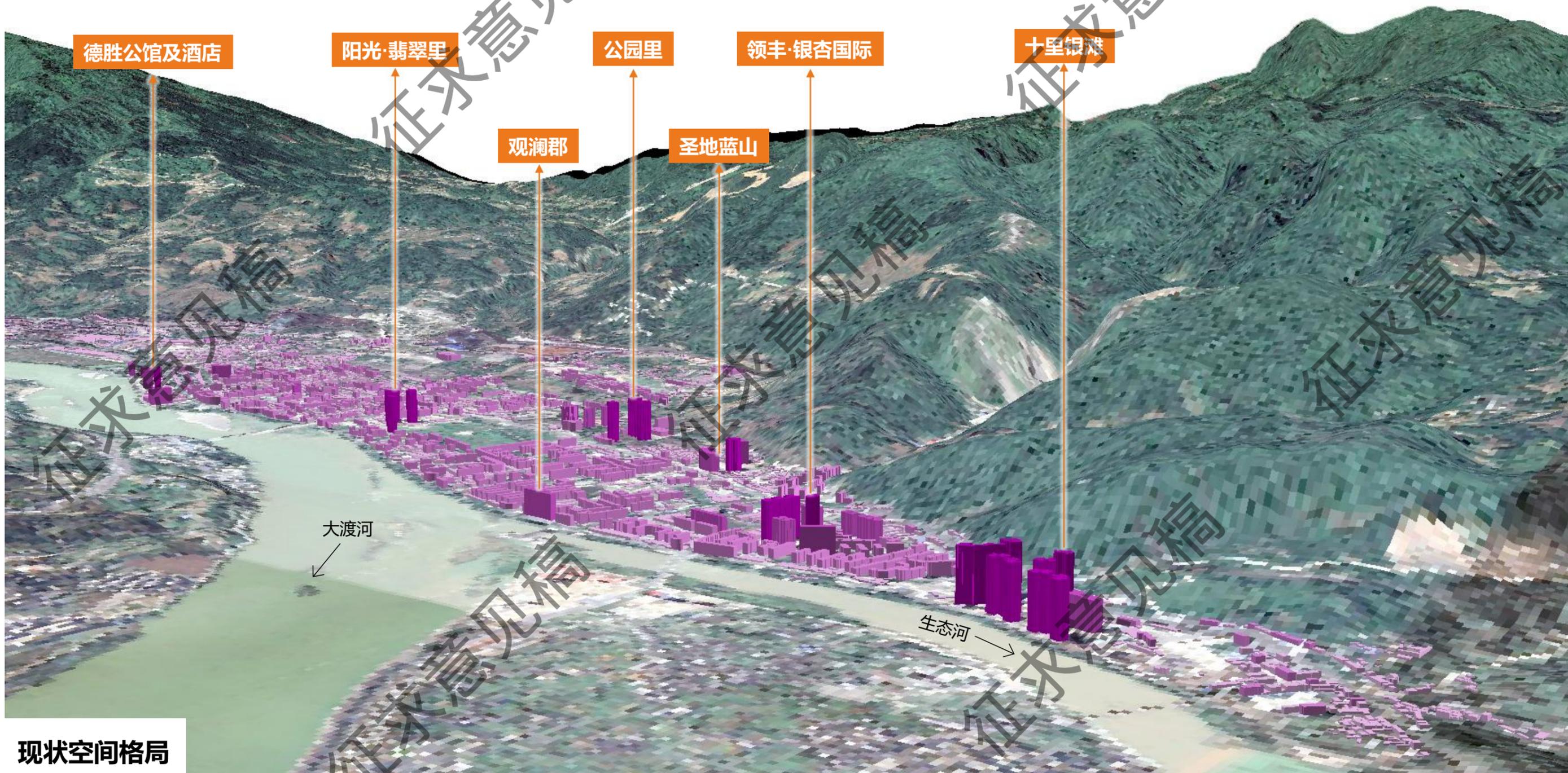
■ 规划区大渡河沿岸为平坝区域，西部靠近三峨山为山地地区。

■ 规划区大渡河沿岸坡度较缓，坡度在 $3^{\circ}$ 以内，西侧与东侧坡度较陡。

■ 规划区大渡河沿岸坡向为平坝，其余地区大部分坡向朝东。

□ 用地现状 | 空间形态与肌理

片区整体呈现由南向北建筑高度与开发强度梯度抬升



现状空间格局

## □ 用地现状 | 现状建设概况

依据片区现状建设情况，可将规划区划分为五个片区，由北往南依次为：丰都庙片区、姚河坝/斯堪纳片区、沫若故居片区、交通物流片区、德胜园区。



# 02 分析研究

ANALYSIS RESEARCH

## 现状建设概况

### 丰都庙片区

居住

近10年建设，品质较好的多层、高层小区为主，最北侧沿沫若大道还有大片城中村。



### 姚河坝/斯堪纳片区

居住

近10-20年建设，多层小区为主，点缀高层，沿沫若大道两侧夹杂城中村。



### 沫若故居片区

居住/文化

2000年前建设，主要为高密度自建房，窄巷空间，人气旺盛，滨河有新建小区。



### 交通物流片区

交通

以铁路客运和铁路货运（物流）为主。



### 德胜园区

工业

以工业厂房为主，在北侧沿文豪路分布有少量城中村。



## □ 用地现状 | 底图底数

### 搭建现状“一张图”数据库

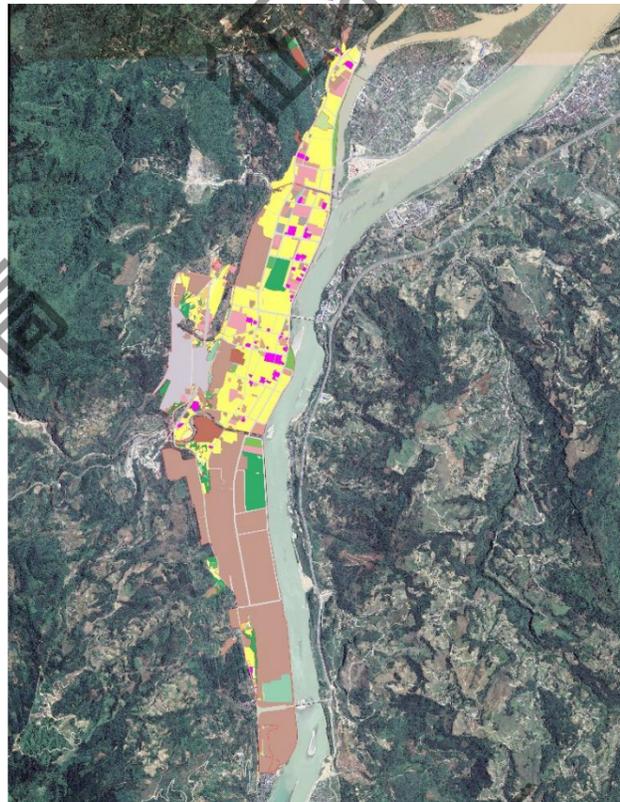
以2023年度国土变更调查、地形图、不动产登记等为基础，整合供地数据以及结合现状踏勘与资料收集修正现状已建/在建项目用地边界，同时对现状道路进行工程化处理。



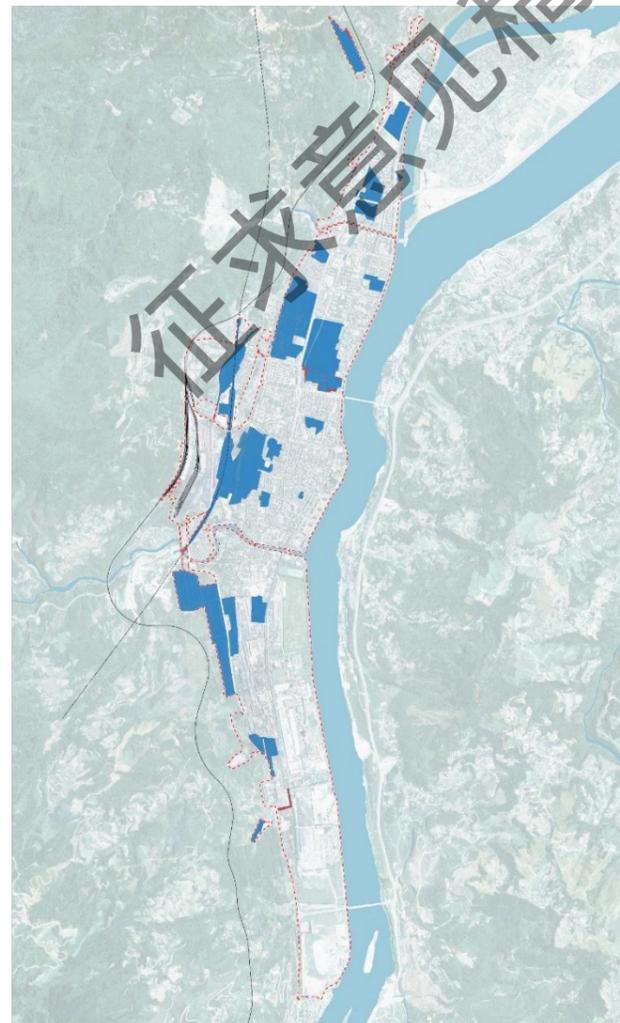
通过现场调研，补充细化现状地类



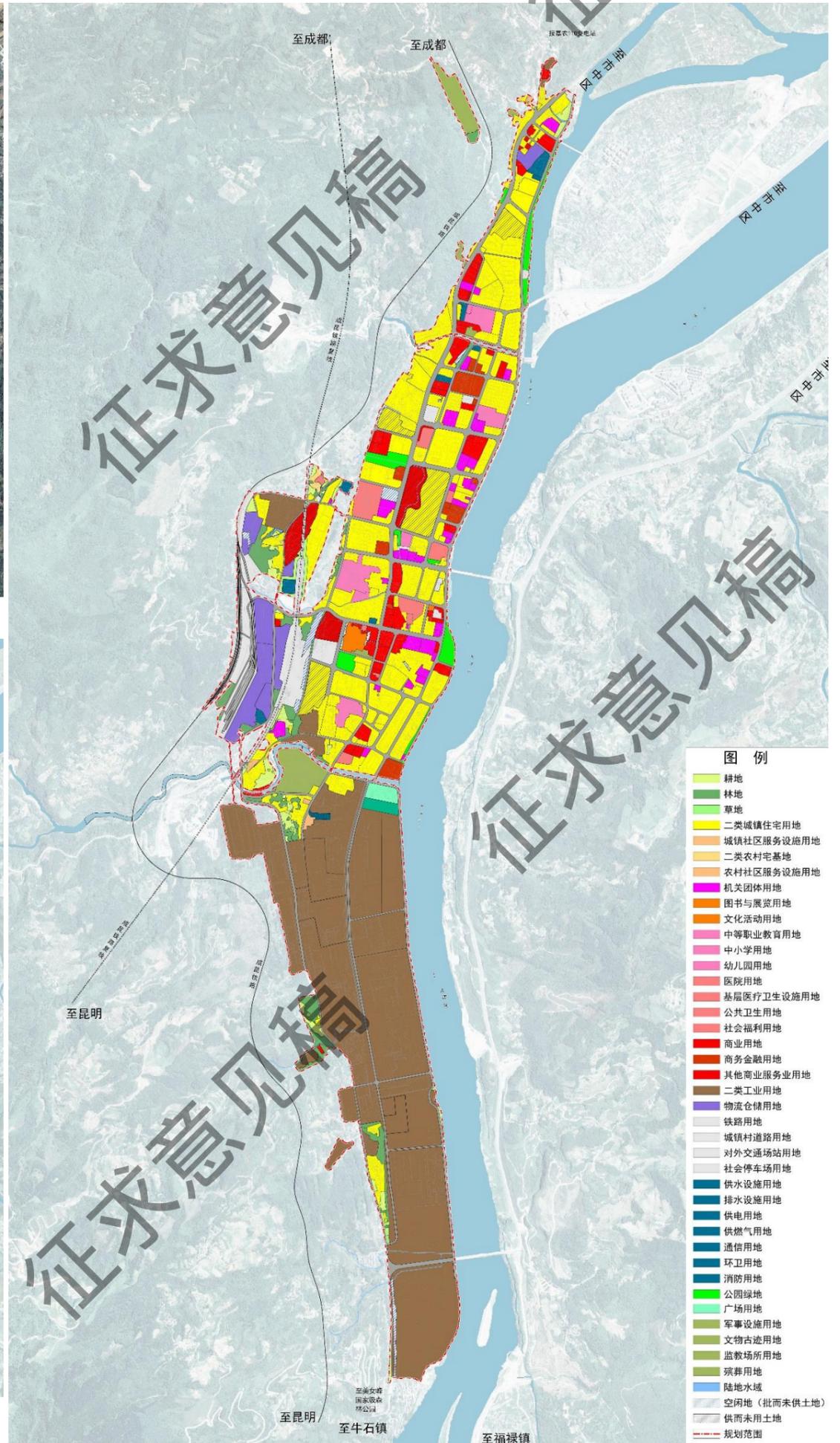
对现状道路进行工程化处理



2023年变更调查用地图



征地供地资料导入，识别拟建/在建/已建地块信息。



- 图例
- 耕地
  - 林地
  - 草地
  - 二类城镇住宅用地
  - 城镇社区服务设施用地
  - 二类农村宅基地
  - 农村社区服务设施用地
  - 机关团体用地
  - 图书与展览用地
  - 文化活动用地
  - 中等职业教育用地
  - 中小学用地
  - 幼儿园用地
  - 医院用地
  - 基层医疗卫生设施用地
  - 公共卫生用地
  - 社会福利用地
  - 商业用地
  - 商务金融用地
  - 其他商业服务业用地
  - 二类工业用地
  - 物流仓储用地
  - 铁路用地
  - 城镇村道路用地
  - 对外交通场站用地
  - 社会停车场用地
  - 供水设施用地
  - 排水设施用地
  - 供电用地
  - 供燃气用地
  - 通信用地
  - 环卫用地
  - 消防用地
  - 公园绿地
  - 广场用地
  - 军事设施用地
  - 文物古迹用地
  - 监狱场所用地
  - 殡葬用地
  - 陆地水域
  - 空闲地(批而未供土地)
  - 供而未用土地
  - 规划范围

## □ 用地现状 | 用地结构与规模

### 城区功能齐全，生活属性强

#### ■ 功能齐全

现状建设用地功能使用基本涵盖建设用地分类。

#### ■ 生活属性强

现状建设基本围绕生活功能展开，现状街区中80%以居住功能为主导。生产性功能已逐步退出（德胜板块除外）

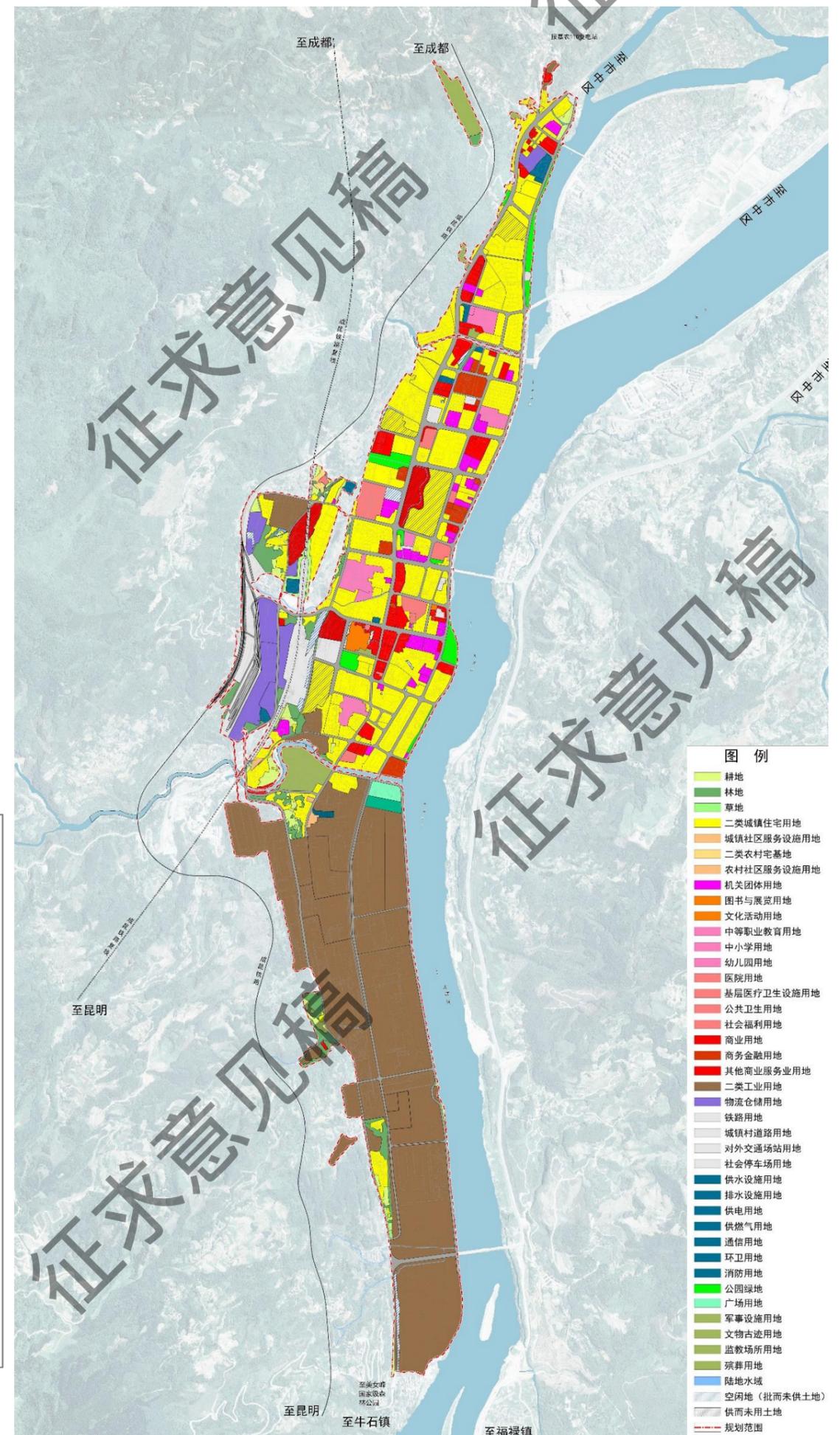
### 用地结构基本合理

总用地：707.05公顷

建设用地：677.41公顷

农用地：29.64公顷

面积（公顷）



图例

- 耕地
- 林地
- 草地
- 二类城镇住宅用地
- 城镇社区服务设施用地
- 二类农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 机关团体用地
- 图书与展览用地
- 文化活动用地
- 中等职业教育用地
- 中小用地
- 幼儿园用地
- 医院用地
- 基层医疗卫生设施用地
- 公共卫生用地
- 社会福利用地
- 商业用地
- 商务金融用地
- 其他商业服务业用地
- 二类工业用地
- 物流仓储用地
- 铁路用地
- 城镇村道路用地
- 对外交通场站用地
- 社会停车场用地
- 供水设施用地
- 排水设施用地
- 供电用地
- 供燃气用地
- 通信用地
- 环卫用地
- 消防用地
- 公园绿地
- 广场用地
- 军事设施用地
- 文物古迹用地
- 监控场所用地
- 殡葬用地
- 陆地水域
- 空闲地（批而未供土地）
- 供而未用土地
- 规划范围

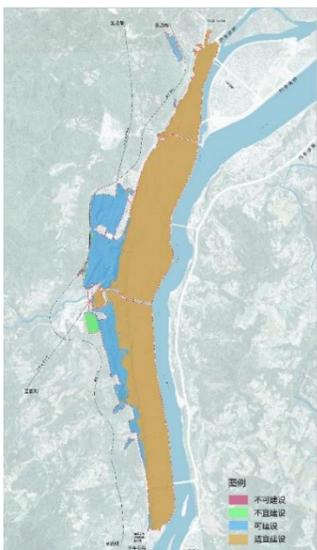
□ 用地现状 | 用地分析图

规划区超九成用地适宜或可建设，仅局部区域受自然和人为因素限制不宜建设

基于区国空中心城区域镇建设适宜性评价结果，按照《城乡用地评定标准》(GJJ132-2009)，结合沙湾区老城片区实际情况，增加三江岸线保护、文保单位2大类特殊指标，采取定性分析与定量计算相结合，利用GIS综合叠加计算得出规划区用地适宜性评价结果。经评估，规划区内90%以上用地适宜开发或可建设；局部区域受自然条件和人为控制影响，不宜开发建设，主要位于西侧山麓边缘及大渡河沿岸；不可建设主要为故居文保单位及北侧高压廊道。



高压廊道评价图



高程评价图



坡度评价图



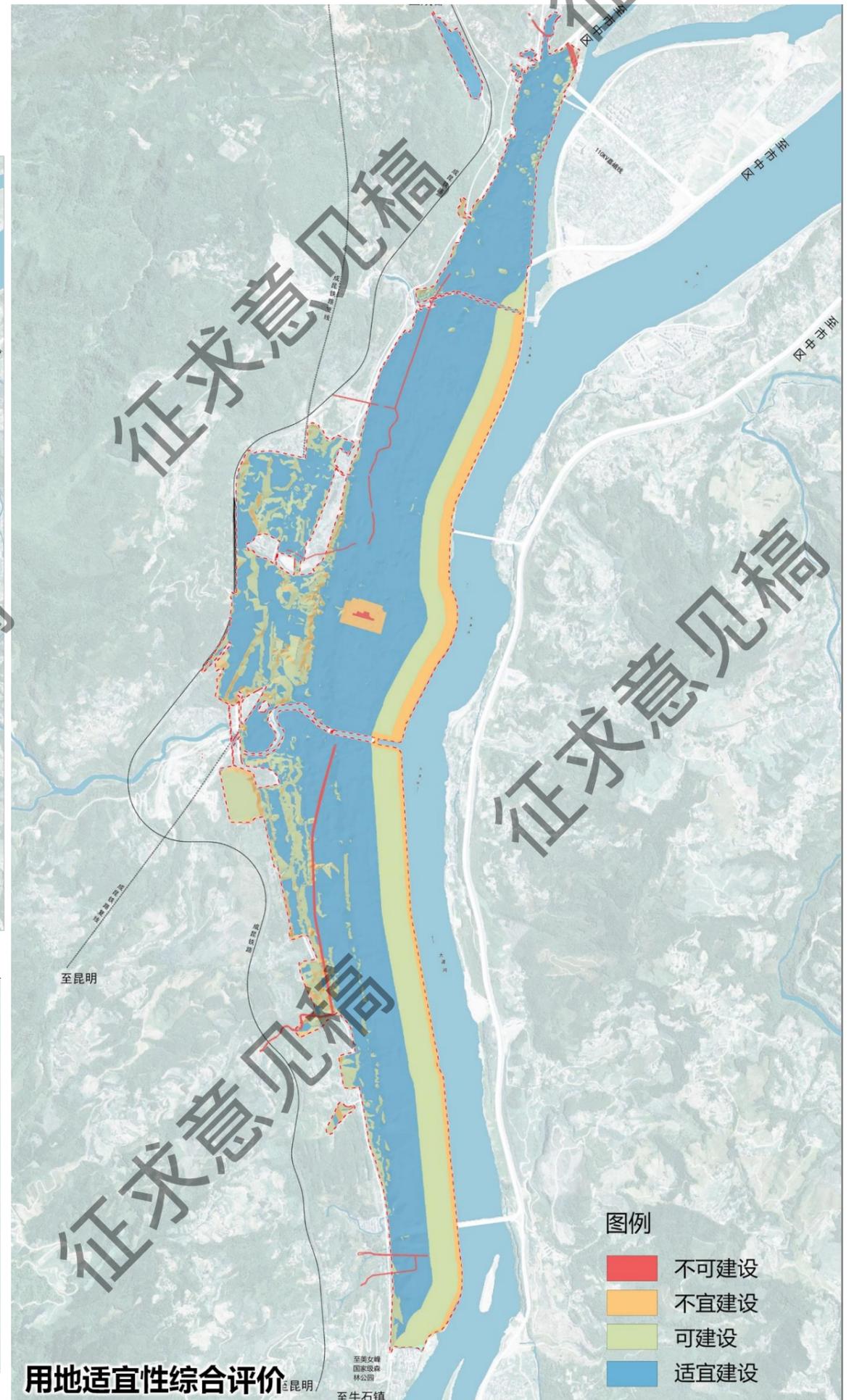
三江岸线保护评价图



文保单位评价图



重要水域评价图



用地适宜性综合评价

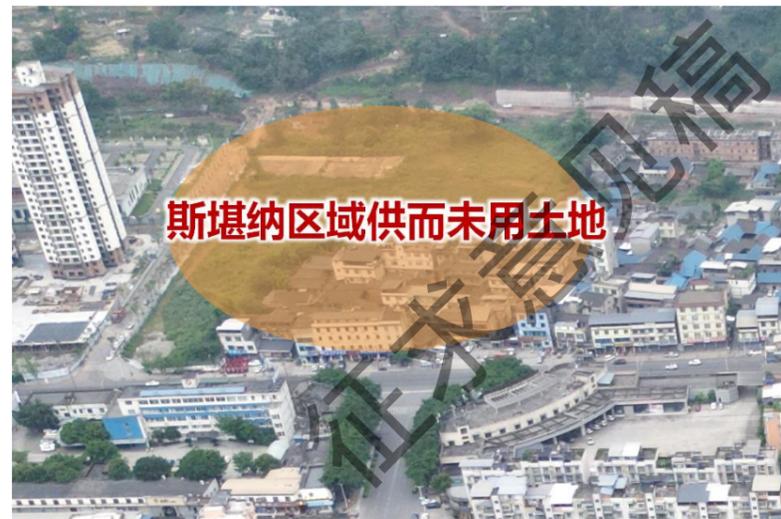
## □ 用地现状 | 土地资源分析

**现状建成度较高，占总用地的90.93%，可用空间仅64.16公顷。**

规划区现状建成度较高，已建区域为642.89公顷，占总用地的90.93%。可用空间仅64.16公顷，其中包括已批未供5.09公顷，供而未用29.43公顷，非建设用地（未征收）29.64公顷。

表：现状土地资源统计表

序号	土地使用情况	面积(公顷)	占比
1	已建区域	642.89	90.93%
2	已批未供	5.09	0.72%
3	供而未用	29.43	4.16%
4	非建设用地	29.64	4.19%
规划范围		707.05	100.00%



## □ 用地现状 | 土地潜力分析

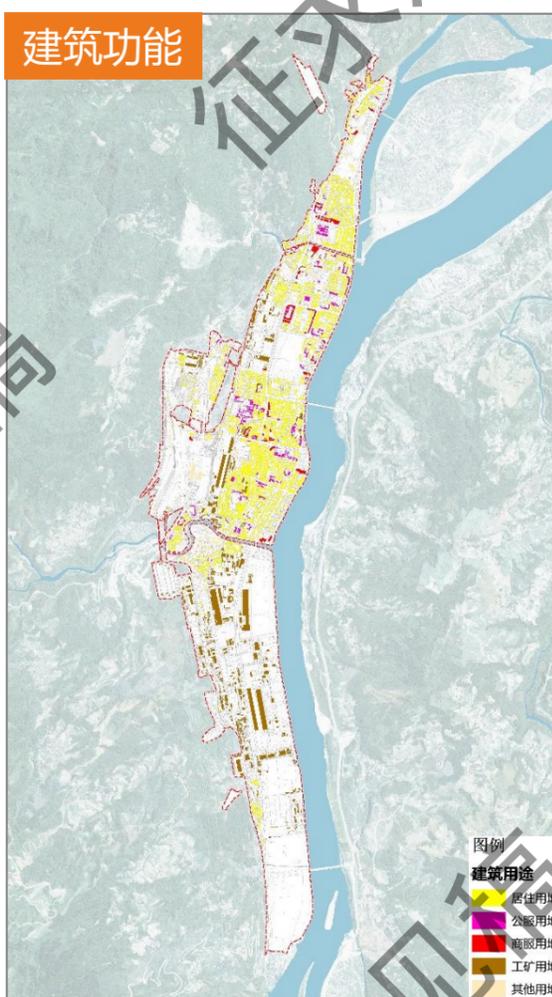
# 以更新成本、土地价值两大因素 综合分析土地更新潜力

分析老城区建筑建筑功能、建筑高度、建筑质量等**更新成本因子**以及主要干道及交通站点、景观条件、设施覆盖等**土地价值因子**，评估土地更新潜力。

表：土地更新潜力评价体系表

评价因素	评价因子	更新潜力		
		高	中	差
更新成本	建筑功能	工业、物流 仓储	商业	居住、公共服务
	建筑高度	3层及以下	4-5层	6层以上
	建筑质量	差	一般	好
土地价值	交通条件	500米以内	500-1000米以内	1000米以外
	景观条件	150米以内	300以内	300以外
	公服设施	150米以内	300以内	300以外

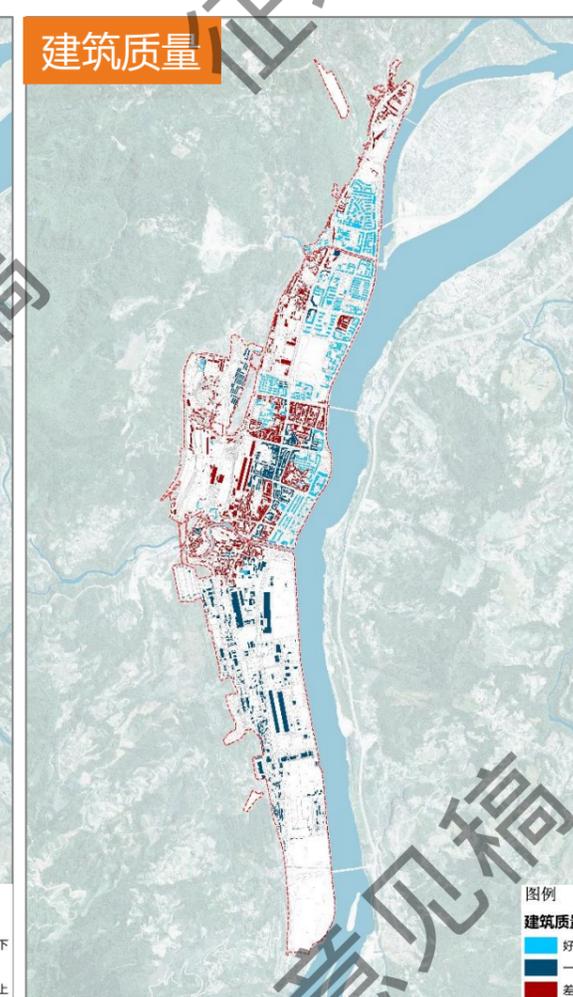
建筑功能



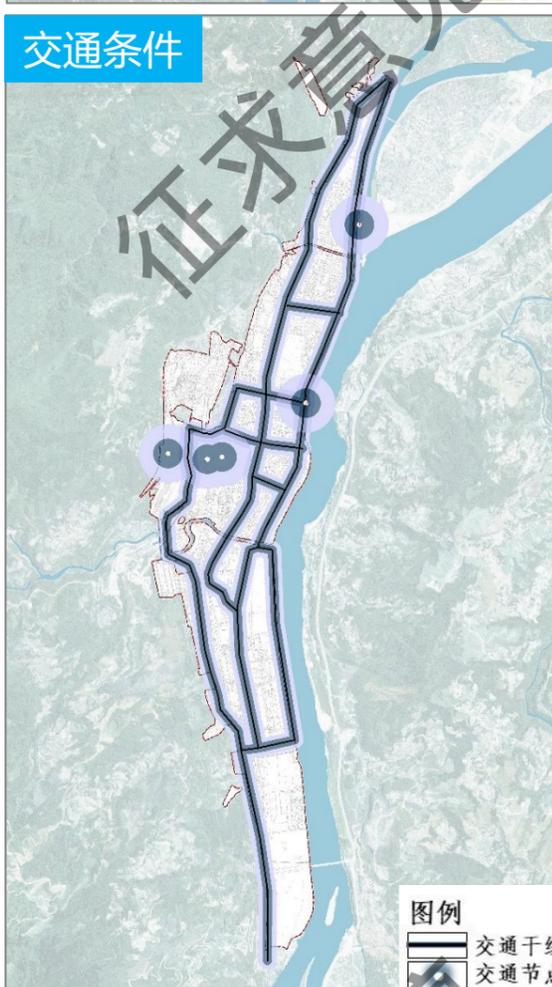
建筑高度



建筑质量



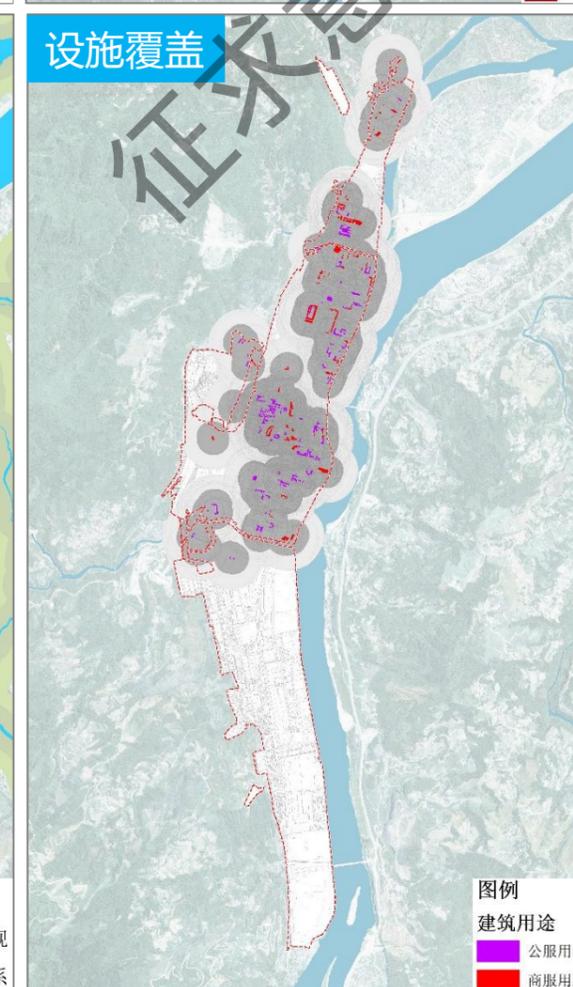
交通条件



景观条件



设施覆盖



## □ 用地现状 | 土地潜力分析

### 土地更新潜力较大区域约29.37公顷

扣除已批/供地区域，剩余区域整体土地更新潜力不高。

**土地更新潜力高：**集中在沫若大道沿线质量较差的民房区域，未来以拆除重建为主进行整体更新打造。

**土地更新潜力中：**通过风貌整治进行更新，或者部分拆除+综合整治的方式进行更新。

**土地更新潜力低：**保持现状。

表：土地更新潜力高地块统计表

序号	更新地块名称	占地面积 (公顷)
1	新都片区2组 (峨眉方向)	2.1
2	新都片区1组	4.53
3	农场片区7组民房	2.34
4	农场片区8、9组民房	5.88
5	沫若中学东、北侧	3.63
6	余溪片区民房	1.17
7	石子坝	3.79
8	文豪路故居旁	1.6
9	南陵片区棚户区1 (故居周边)	0.84
10	南陵片区棚户区2 (沙小前)	0.52
11	南陵社区棚户区	1.51
12	农场片区2组民房	1.46
合计		29.37

新都片区2组 (峨眉方向)

新都片区1组 (二中周边)

农场片区7组民房

农场片区8、9组民房

沫若中学东、北侧

余溪片区民房

南陵片区棚户区  
1 (故居周边)

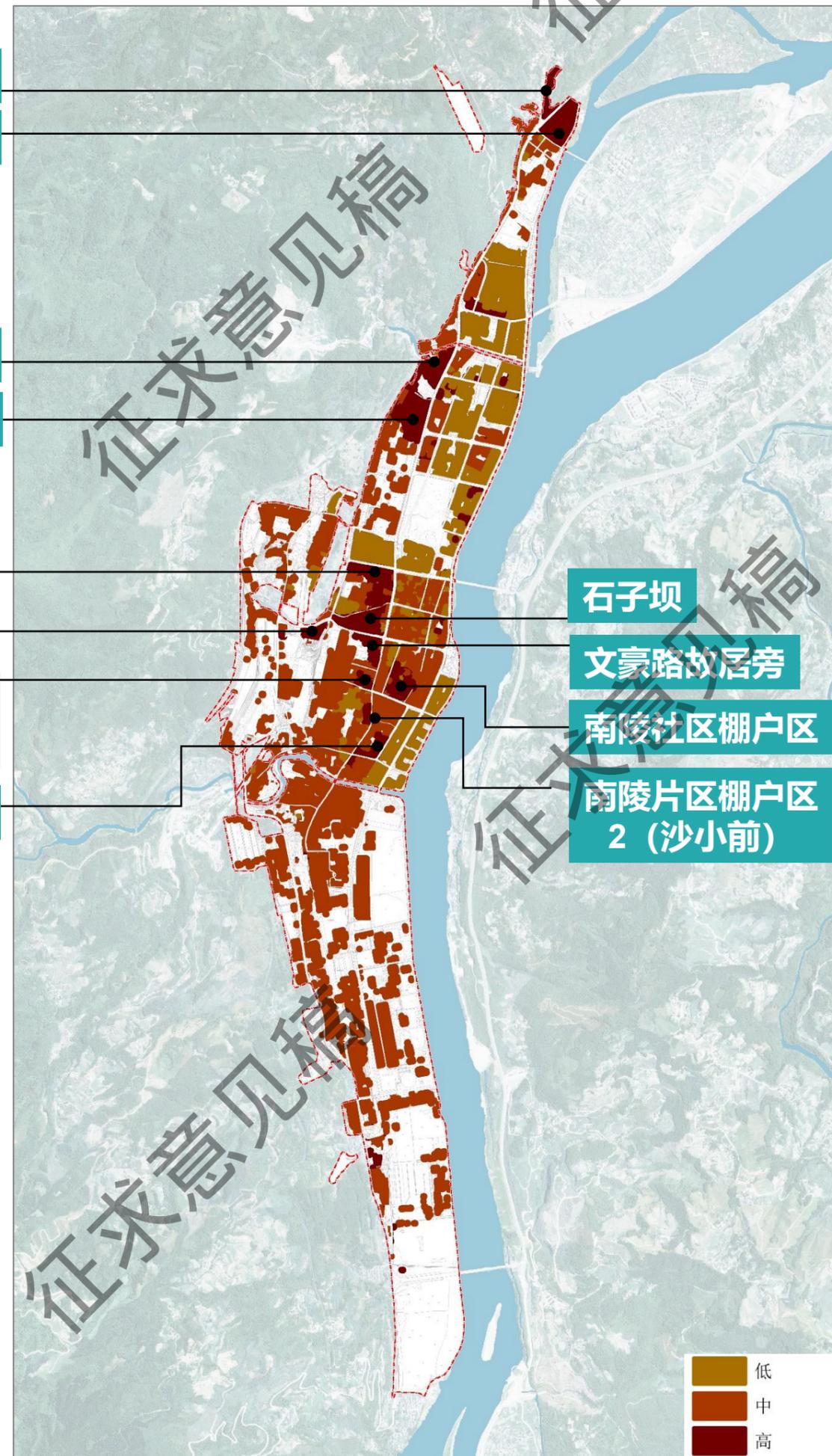
农场片区2组民房

石子坝

文豪路故居旁

南陵社区棚户区

南陵片区棚户区  
2 (沙小前)



## 支撑系统现状 | 道路交通系统

**交通结构存在明显短板，交通通行状况存在明显潮汐式拥堵、过境交通压力大。**

- 对外交通为苏沙路、乐沙大道。内部**主干路网较为完善**，主干路有沫若大道、铜河路、劲松大道、德胜大道、金广路等。**次干道及支路存在多处断头路**，道路连通不畅。此外规划区内分布有零星农村道路。
- **沫若大道、铜河路易与过境潮汐性交通发生叠加，加剧交通矛盾。随着绕城路建成通车，内部交通通达性进一步提高。**



苏沙路



铜河路



沫若大道



劲松大道



龚电大道



文豪路



## 支撑系统现状 | 公共服务设施

### 机关团体用地——15.26公顷

涉及主要的行政职能部门，有区委、区政府、自然资源局、住建局、应急局、人民检察院、税务局、财政局等机构。现状建筑以多层为主，风貌较好，主要分布在铜河路、沫若大道、德胜大道沿线。



区委



区政府



检察院



退役军人事务局



水务局



税务局



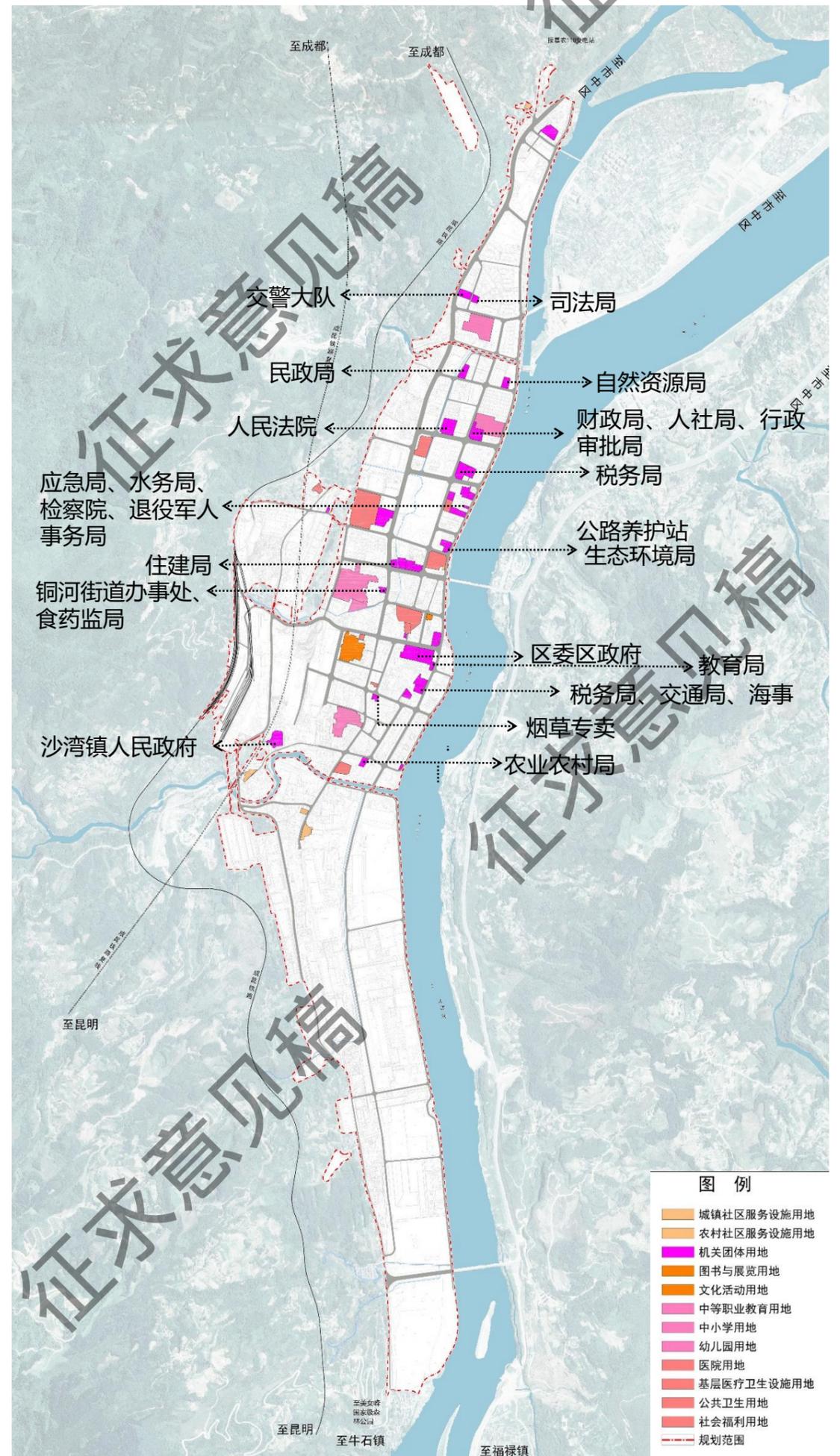
自然资源局



财政局



人社局



## 支撑系统现状 | 公共服务设施

### 文化用地——2.47公顷

■ **文化用地：** 主要是位于文豪路中段郭沫若(故居)纪念馆与沙湾区文化中心。

### 教育用地——13.14公顷

教育用地：教育资源方面，老城区拥有绝对比较优势。主要有凤凰学校、沙湾小学、沙湾职中、沫若中学、绥山中学以及配套的幼儿园。



郭沫若故居



凤凰学校



沙湾区实验幼儿园



沙湾职中



沙湾小学

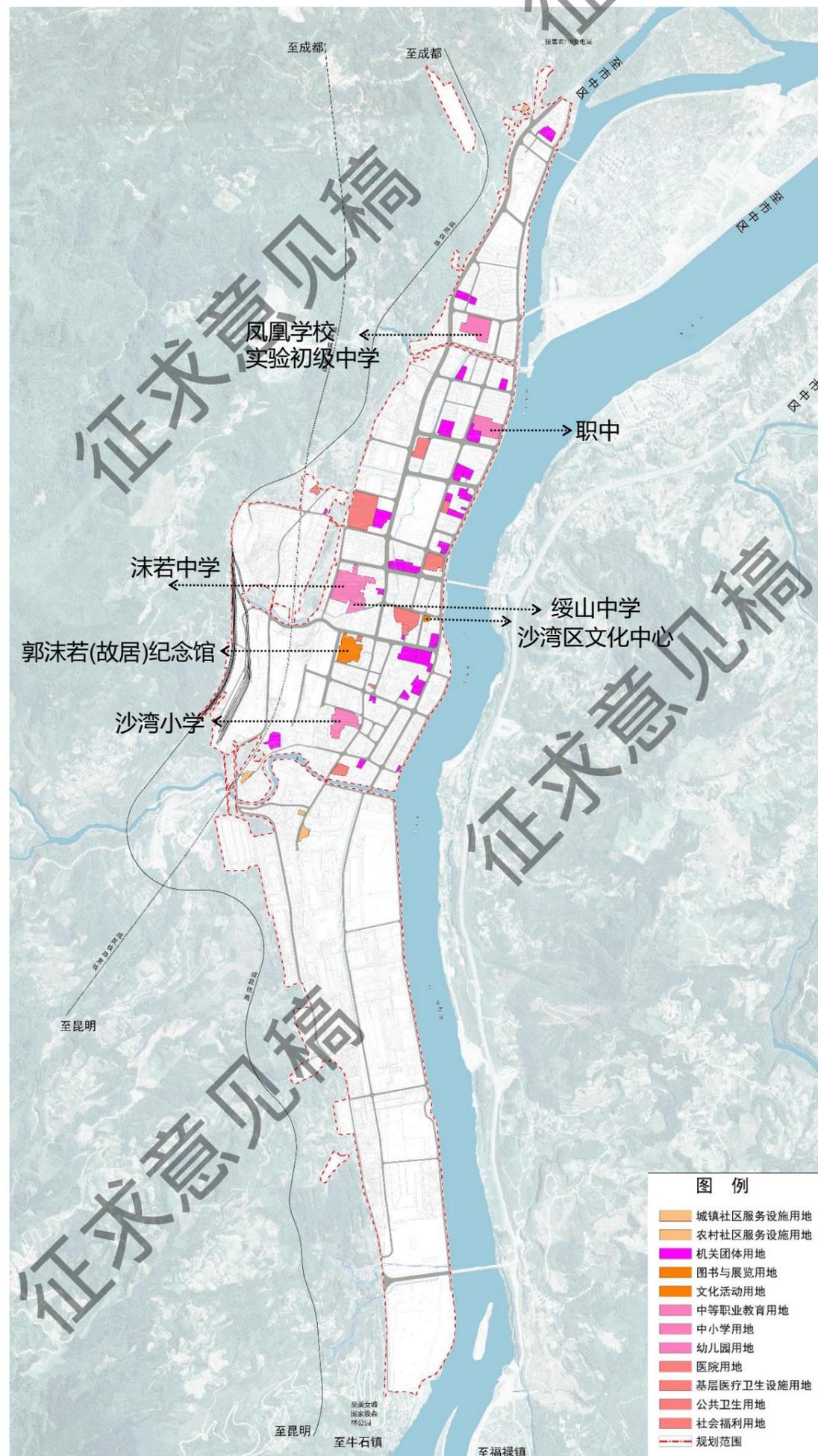


绥山幼儿园

问题：实验初级中学与凤凰学校合并办学，位于学校教学楼四楼，初中与小学作息时间不同，相互干扰。

绥山中学食堂位于教学楼一楼，安全隐患大；学校内存在一户民居，易对校园造成干扰；1栋学生宿舍使用沫若中学建筑，学校建筑面积不满足使用需求。

北部有公办沙湾区实验幼儿园，中部有绥山幼儿园，南部公办幼儿园缺失。



支撑系统现状 | 公共服务设施

体育用地——1.87公顷

现状体育用地为德胜运动场。其他居民健身活动场所基本为通过公园配套建设。老城区缺少公共使用的全民健身中心。



医疗卫生用地

——9.81公顷

主要为沙湾人民医院、中医院、妇幼保健院、德胜医院、疾控中心、友安老年病专科医院等。城市级医疗设施较为完善，但社区级卫生服务设施缺乏。在建人民医院计划创建“三乙”医院，需与现状人民医院联合创建。



在建妇幼保健院新院区

在建人民医院新院区



图例

- 城镇社区服务设施用地
- 农村社区服务设施用地
- 机关团体用地
- 图书与展览用地
- 文化活动用地
- 中等职业教育用地
- 中小学用地
- 幼儿园用地
- 医院用地
- 基层医疗卫生设施用地
- 公共卫生用地
- 社会福利用地
- 规划范围

## □ 支撑系统现状 | 商业服务设施

### 商业服务业用地——44.89公顷

现状主要商业业态设有餐饮零售、便民服务、美发、休闲、汽车服务等。

现状老城区内道路交叉口布置单独的商业设施外，其余商业设施主要是沿街以底商形式存在，主要业态为餐饮娱乐、商品零售批发、美发、养生、窗帘布艺、五金等。

### 商业用地碎片化难以形成集聚效应

- 专业市场唱主角，虽然沫若故居片区商业氛围较好，但业态、品质不高，未形成城市级综合商业中心；
- 传统商铺为主导业态；
- 新兴商业业态尚未建成（鼎堂广场、姚河坝特色商业街区等）。



沿街底商



沿街底商



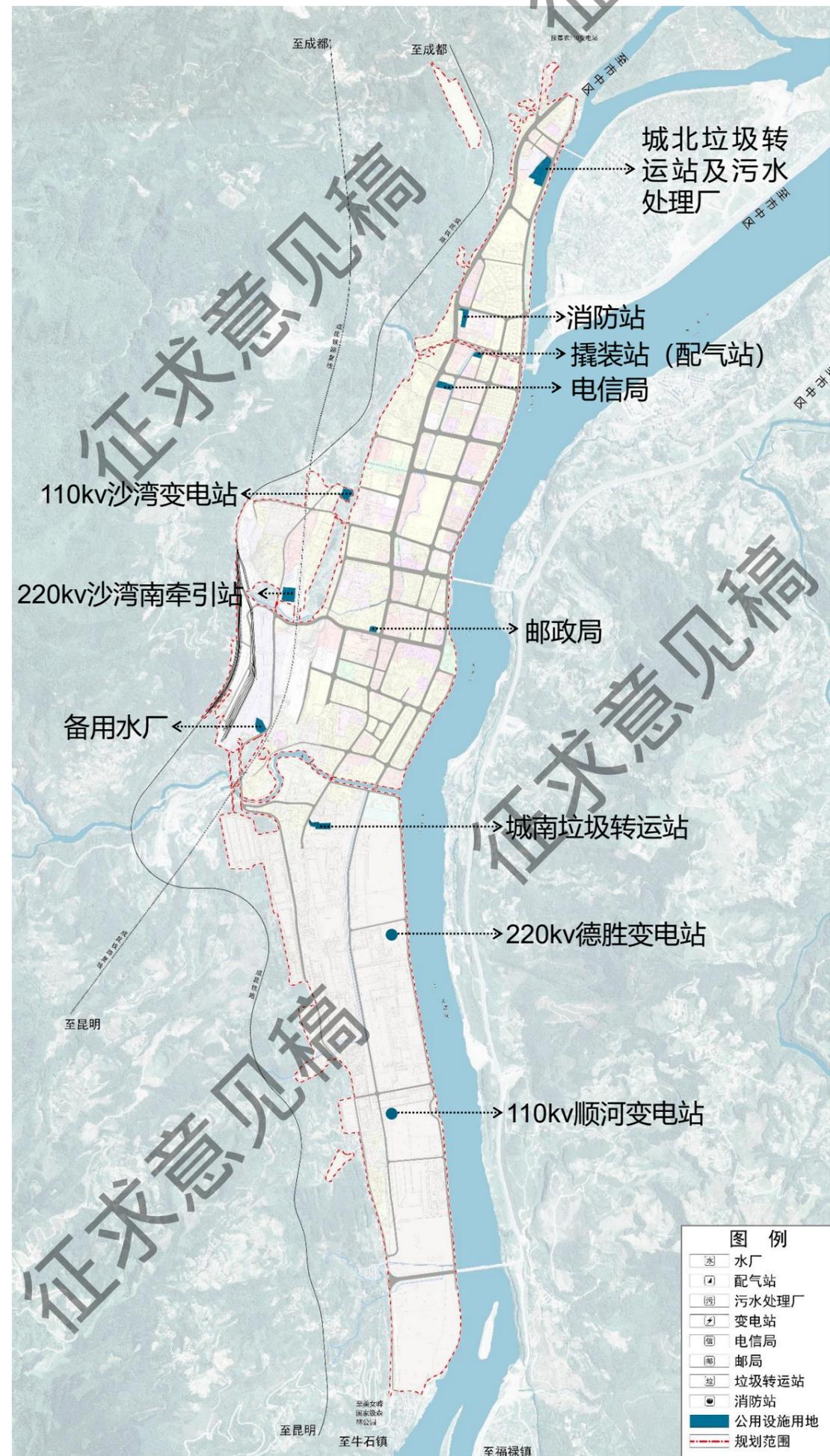
鼎堂广场



## □ 支撑系统现状 | 市政基础设施

**现状市政基础设施及综合防灾体系已基本建成，排水管径局部不足，电力、通信仍存在架空线路、消防站辖区面积过大。**

- **给水工程：**城区现状生活供水由乐山市第四水厂供水。德胜工业区生产供水为企业自备取水站。
- **排水工程：**雨水、污水排放系统基本建成，但局部管径不满足流量需求，雨水暴雨峰值流量承载存险。
- **电力工程：**生活供电为110kv沙湾变电站，单一电源，城网与农网混合，现状10kv电力线路多为架空敷设。德胜工业区供电为110kv顺河变电站、220kv德胜变电站。
- **燃气工程：**城区燃气气源为位于陈大溪的沙湾撬装站（配气站）。
- **通信工程：**现状建成邮政局、电信局各1座，通信管线存在明线、架空线。
- **环卫工程：**城区南北各1座垃圾转运站。
- **综合防灾：**城北已建二级普通消防站，辖区面积过大，安全救援保障能力不足。此外在周边校园上下学高峰段，接送车辆乱停乱放，易对消防出警造成干扰。



## □ 空间环境现状 | 绿地与开敞空间

**良好的自然基底与宏观绿地格局，但社区级绿地短板需补齐。**

- 良好的自然基底与宏观绿地格局：**老城片区具备优越的“山水格局”，依托山体背景与大渡河水系，形成了独特的“城市自然景观界面”。现有乐轧公园、樱花公园、大渡河滨河公园等综合公园构成了老城区主要的“结构性绿地”和“开放空间骨架”。



- 本次规划需完善绿地层级体系，补足社区级绿地短板：**结合城市更新，通过**小微空间更新、存量用地挖潜、闲置用地活化**等方式，嵌入式布局**口袋公园**。形成层级分明、功能互补的“点-线-面”绿地网络。



## □ 空间环境现状 | 历史文化资源

### 国家4A级旅游景区、全国重点文物保护单位郭沫若故居——沫若文化彰显不足

郭沫若先生学贯中西、博古通今，留下了3000多万字的珍贵文化遗产，涉及文学、史学、考古、翻译、书法等众多领域，是中国二十世纪百科全书式人物，并为社会培养了成千上万文艺工作者，对我国社会主义文艺事业繁荣发展有深远影响。

#### ■ 沫若文化彰显不足

城区无诗句铺装、无光影装置、无互动设施。

#### ■ 故居本体孤岛化

故居周边主要被住宅和车行道包围。

#### ■ 文旅消费场景较少

故居周边文旅消费场景较少，游客消费体验不足。

#### ■ 文化产业路径低端

沫若文化IP未深度开发。



## □ 特征问题分析

## 主要特征

## 浓郁的生活氛围与宜居环境

老城区开发历史悠久，是沙湾最成熟的建成区，具有市井烟火氛围以及背山面水的宜居环境。

## 城市级公服设施完备

老城区服务全区的医疗、教育、行政服务设施配套齐全。

## 深厚的历史文化底蕴

老城区是文豪故里，文化标识鲜明，是乐山“名山、名佛、名人、名城”的重要组成。

## 优越的交通区位

成昆复线全线贯通，沙湾南站建成，乐西高速设立沙湾互通，大幅提升沙湾对外联通效率。

## 问题短板

## 可开发土地资源紧缺

现状建成度较高，可开发利用空间仅64.16公顷，在土地资源高度约束的条件下，如何通过存量更新与精细化利用，实现片区功能提升与空间价值最大化。

## 社区级公服需完善、开敞空间需提升

幼儿园、基本老年设施覆盖率不足；基层体育设施相对缺乏。受空间限制，绿地与开敞空间用地紧张，绿地总量、覆盖率需进一步提升，缺少社区级口袋公园。

## 沫若文化资源空间载体薄弱，活化利用不足

虽然城区沫若文化底蕴深厚，但文化利用、表现、文旅融合不足，与城区定位有一定出入。

## 基础设施局部节点冗余不足

现状市政基础设施及综合防灾体系已基本建成，但排水管径局部不足，电力、通信仍存在架空线路。

□ 上位规划传导

《乐山市国土空间总体规划（2021—2035年）》

■ 城市空间结构发展指引

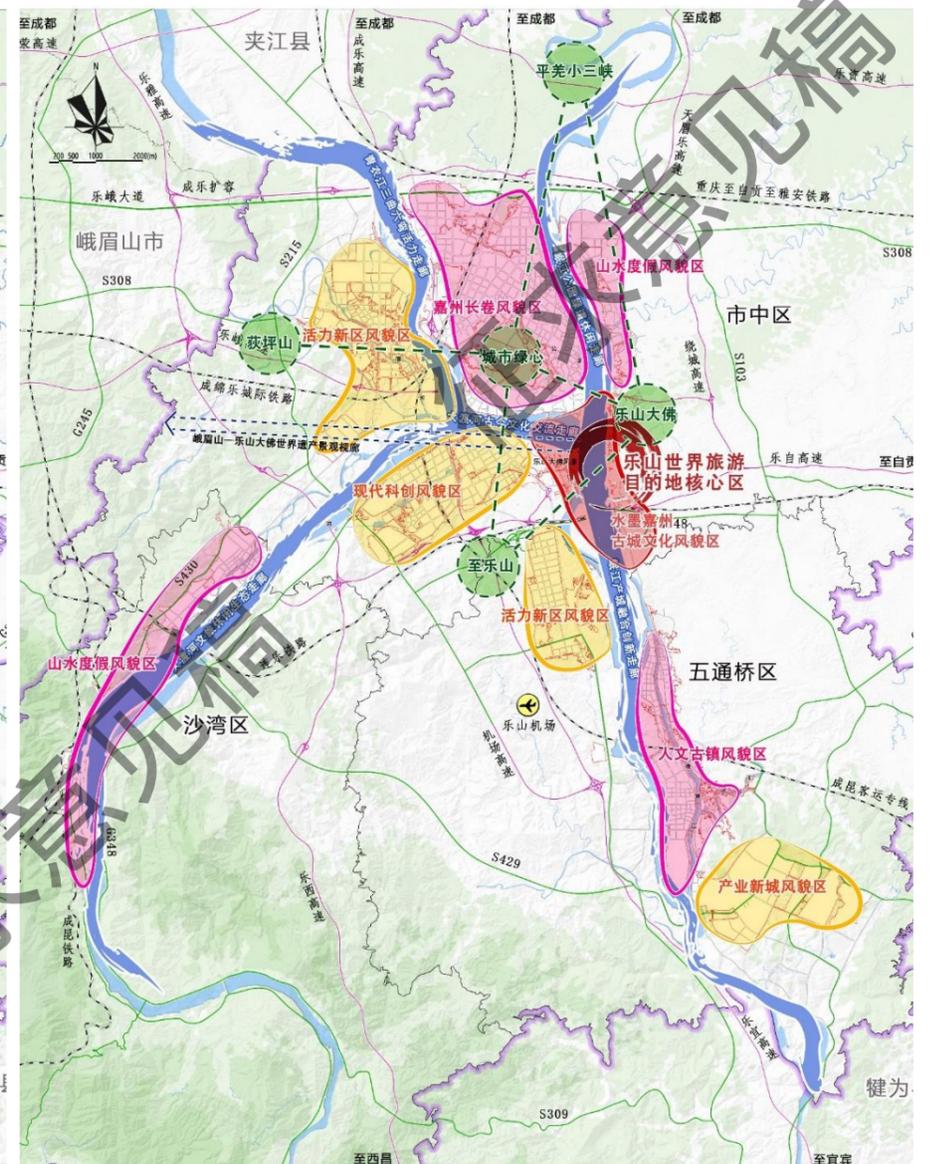
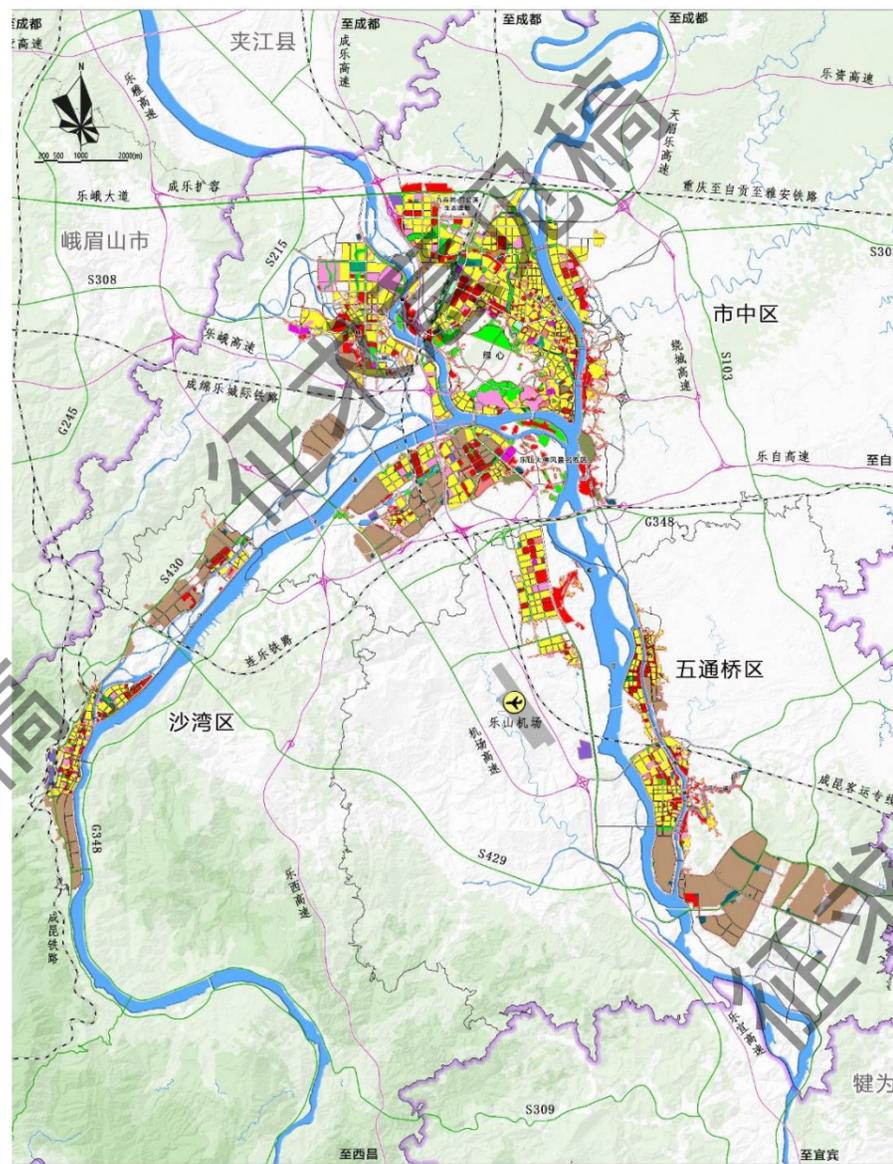
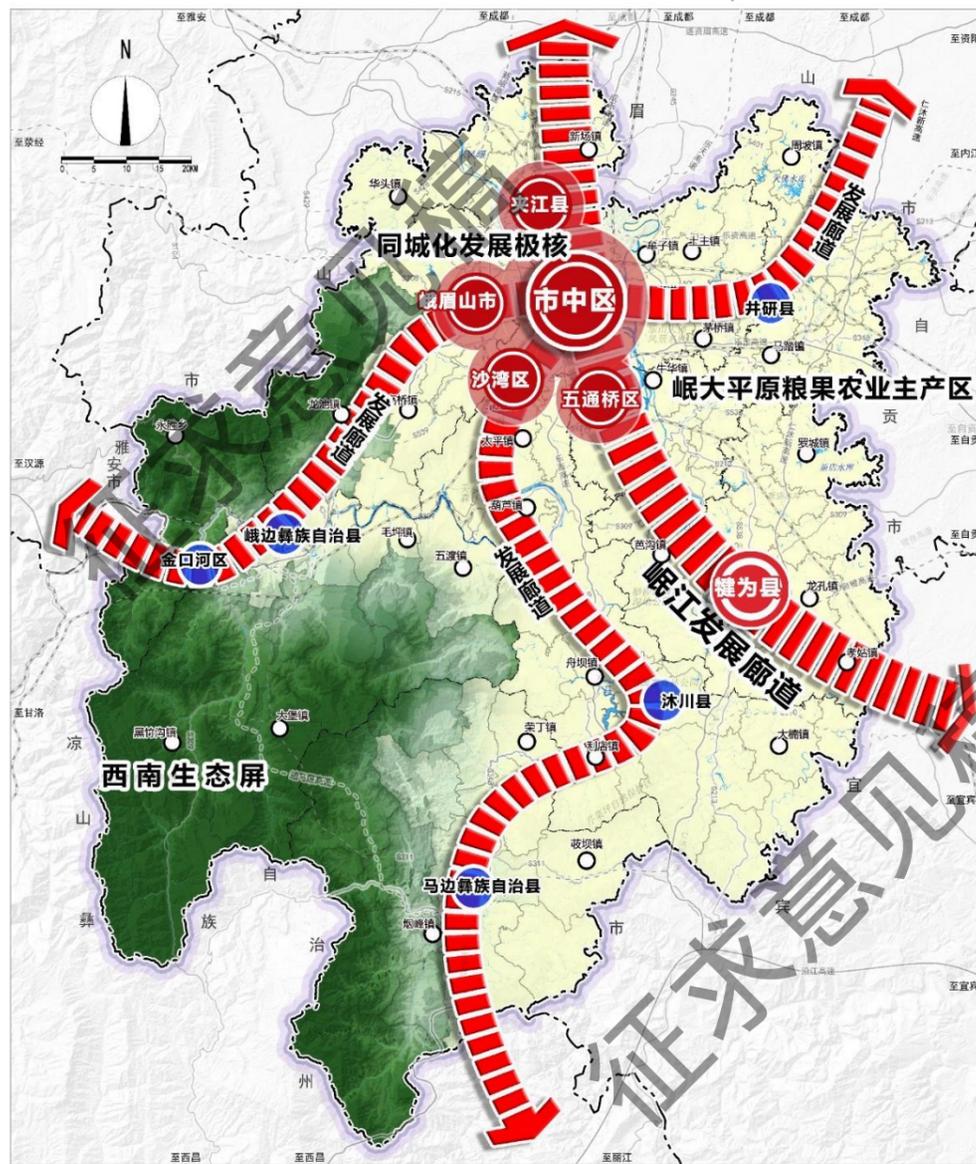
规划区位于“一屏一区多廊、一核一副多点”市域国土空间开发保护总体格局中的城市发展极核，是沙湾区综合服务中心。

■ 用地效率指引

鼓励土地混合利用，推动不同用地类型合理转换，探索二三产业混合用地供应方式。支持存量土地发展新产业新业态，增加混合产业用地供给，增强土地弹性。

■ 城市特色风貌

塑造“山水城景”交相辉映的城市特色风貌。老城片区位于沿江特色风貌区中的山水度假风貌区。



## □ 上位规划传导

### 《乐山市沙湾区国土空间总体规划（2021—2035年）》

■ **规模传导：**老城片区城镇开发边界7.07公顷，人口规模为5.35万人。

■ **空间结构**

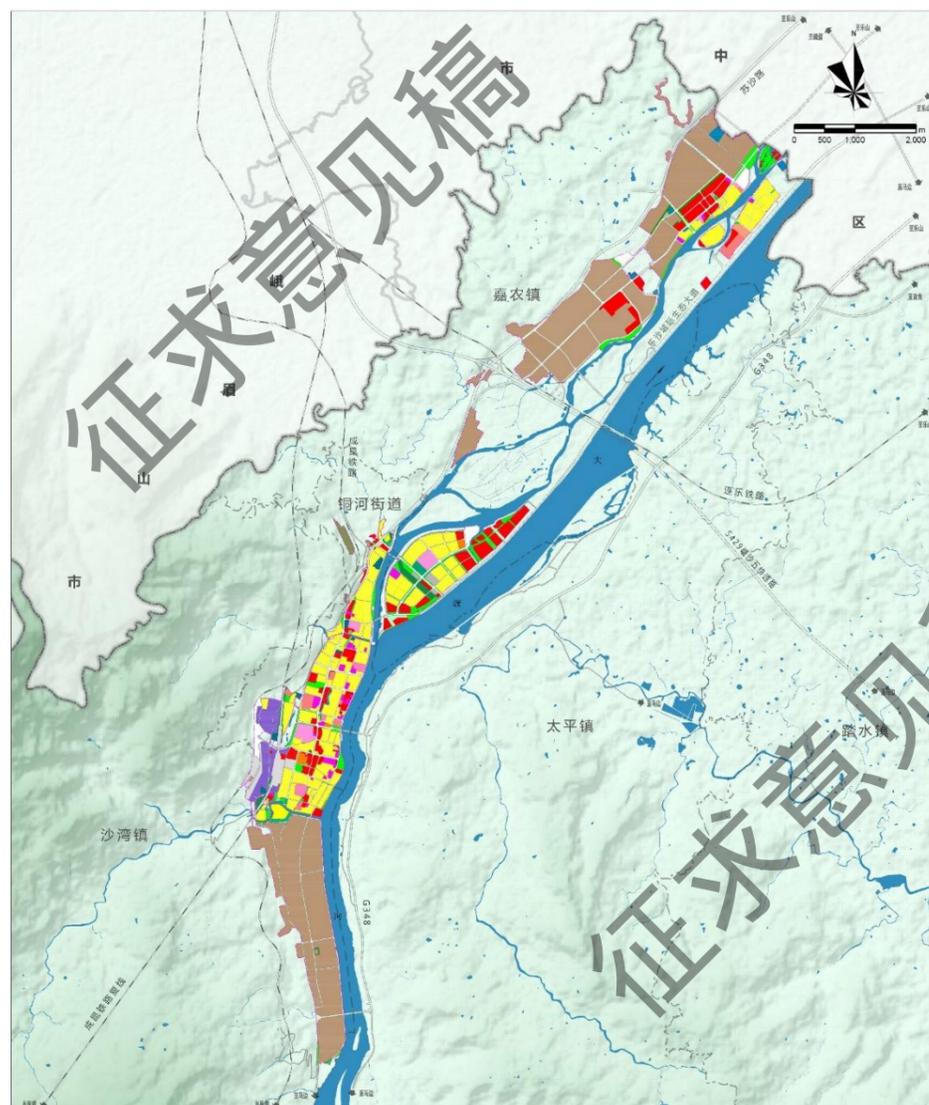
位于“一带一轴一城两园”中的沫若文化名城及钒钛钢铁循环经济产业园。

■ **主导功能**

综合服务城区、文旅休闲城区及生态型宜居宜业城区、仓储物流、钒钛钢铁循环产业园。

表：传导指引表

单元名称		沙湾详规单元
主导功能		综合服务城区、文旅休闲城区及生态型宜居宜业城区、仓储物流、钒钛钢铁循环产业园
规划人口		5.35
设施配套	公共服务设施	在基础公共服务设施的基础上重点配置文化、医疗、商业等设施，同时增加物流点等设施
	市政基础设施	1座220kV变电站、1座110kV变电站、1座配气站、1座污水处理厂、1座垃圾转运站、1座水厂
	交通基础设施	道路网密度不低于8千米/平方千米、公共停车场面积不低于6公顷、公交首末站0.2公顷
	防灾减灾设施	1座消防站
控制线		蓝线：大渡河、安谷电站嘉农生态河主要河湖的管理范围线 黄线：1座220kV变电站、1座110kV变电站、1座配气站、1座污水处理厂、1座垃圾转运站、1座水厂、1座消防站等基础设施用地控制界线



相关规划衔接

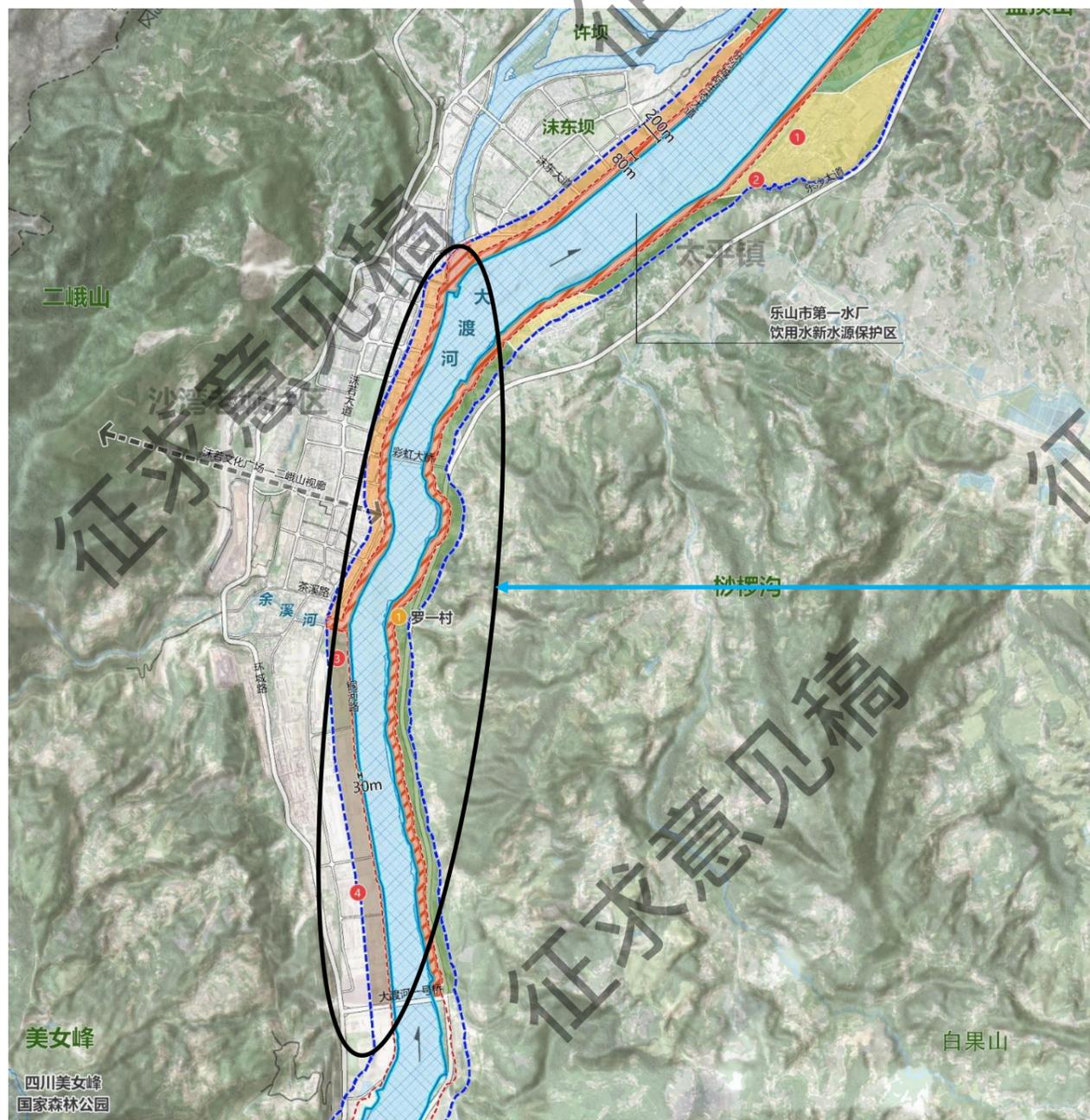
《乐山市三江岸线保护规划》

落实保护范围

严格保护区：36.36公顷。

控制利用区：144.76公顷

位于三江岸线保护范围内地块建设活动需满足其相关要求。



相关规划衔接

《乐山市沙湾区三河九岛片区详细规划》

规划定位

以沫若文化体验、高品质宜居新城、休闲商贸服务为主的高品质生态宜居的城市新区、高质量文旅融合形象展示区。

城市空间结构

形成“两廊、两区、多点”城市空间结构。

两廊：生态河生态景观廊道，大渡河生态湿地观光走廊。  
 两区：城市文旅展示片区，医养休闲片区。  
 多点：依托沫若文化展示节点；风情湾景观核心节点及北部扬子坝湿地公园节点等多个景观节点。

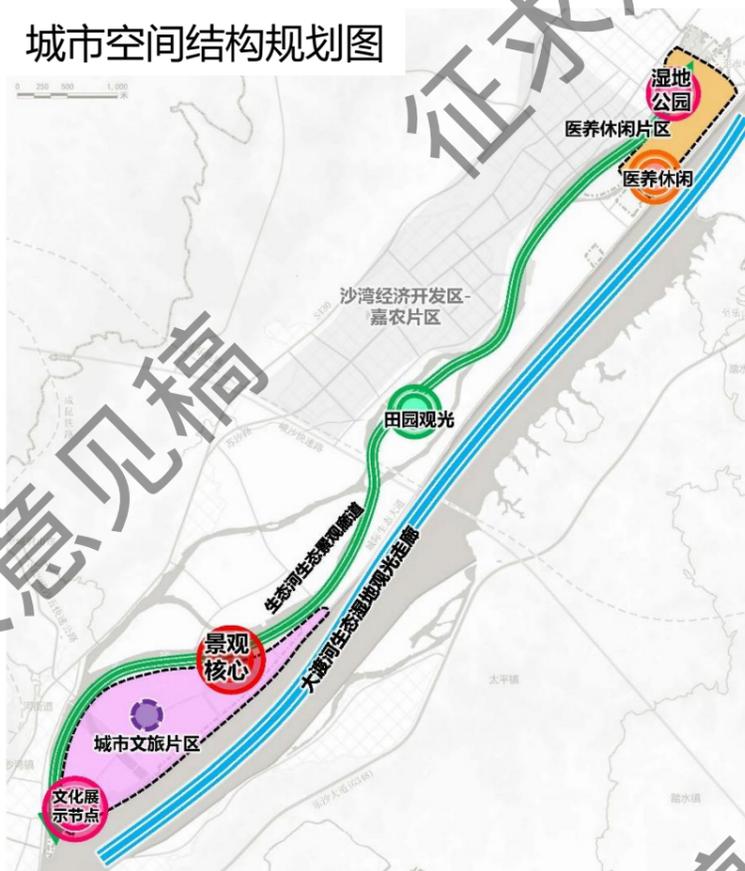
风貌分区

规划分为沫东坝现代风貌区与扬子坝传统风貌区。

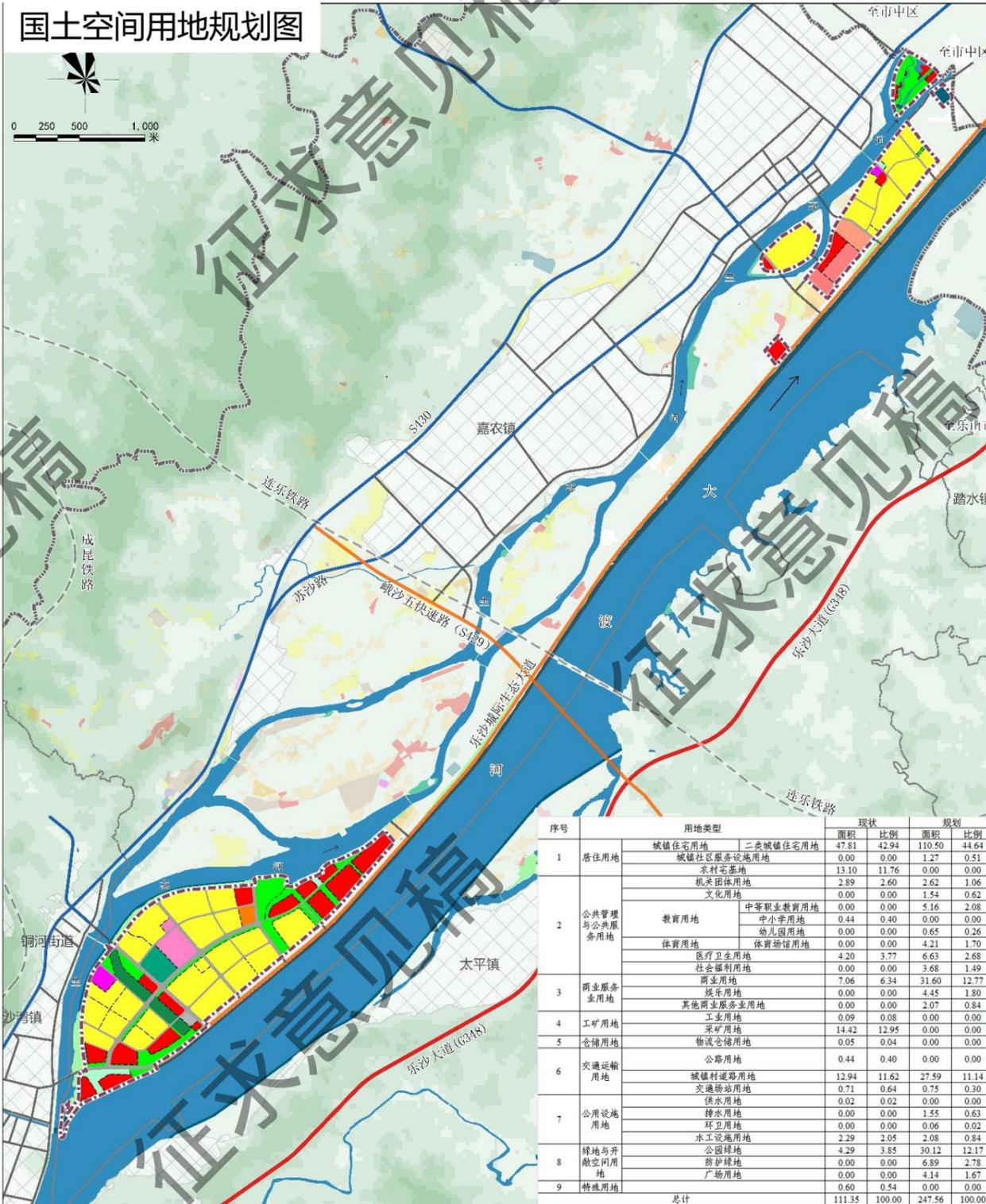
城市风貌格局图



城市空间结构规划图



国土空间用地规划图



序号	用地类型	现状		规划	
		面积	比例	面积	比例
1	居住用地	47.81	42.94	110.50	44.64
	城镇住宅用地	0.00	0.00	1.27	0.51
	城镇社区服务设施用地	13.10	11.76	0.00	0.00
	农村宅基地	2.89	2.60	2.62	1.06
	机关团体用地	0.00	0.00	1.54	0.62
2	公共管理与公共服务用地	0.00	0.00	5.16	2.08
	教育用地	0.44	0.40	0.00	0.00
	中小学校用地	0.00	0.00	0.65	0.26
	幼儿园用地	0.00	0.00	4.21	1.70
	体育用地	4.20	3.77	6.63	2.68
3	商业服务用地	0.00	0.00	3.68	1.49
	商业用地	7.06	6.34	31.60	12.77
	娱乐用地	0.00	0.00	4.45	1.80
4	工业用地	0.00	0.00	2.07	0.84
	其他商业服务用地	0.09	0.08	0.00	0.00
5	工矿用地	14.42	12.95	0.00	0.00
	采矿用地	0.05	0.04	0.00	0.00
6	仓储用地	0.44	0.40	0.00	0.00
	公路用地	12.94	11.62	27.59	11.14
	城镇村道路用地	0.71	0.64	0.75	0.30
7	公用设施用地	0.02	0.02	0.00	0.00
	供水用地	0.00	0.00	1.55	0.63
	排水用地	0.00	0.00	0.06	0.02
	环卫用地	2.29	2.05	2.08	0.84
8	绿地与开敞空间用地	4.29	3.85	30.12	12.17
	公园绿地	0.00	0.00	6.89	2.78
	防护绿地	0.00	0.00	4.14	1.67
9	广场用地	0.60	0.54	0.00	0.00
	特殊用地	111.35	100.00	247.56	100.00



## □ 相关规划衔接

### 《乐山市沙湾区三河九岛片区详细规划》

#### ■ 功能互补

老城片区侧重生活服务、传统商业、历史保护，提升居住品质与公共服务能力等。三河九岛侧重生态宜居、文化创意、医养康养、特色商贸等。

老城的教育、医疗等基础服务为新城提供支撑；新城的生态、文旅、创新功能为老城注入新活力，吸引年轻人群。

#### ■ 交通互联

车行道连接：沫东大桥（新桥）、生态河二号大桥

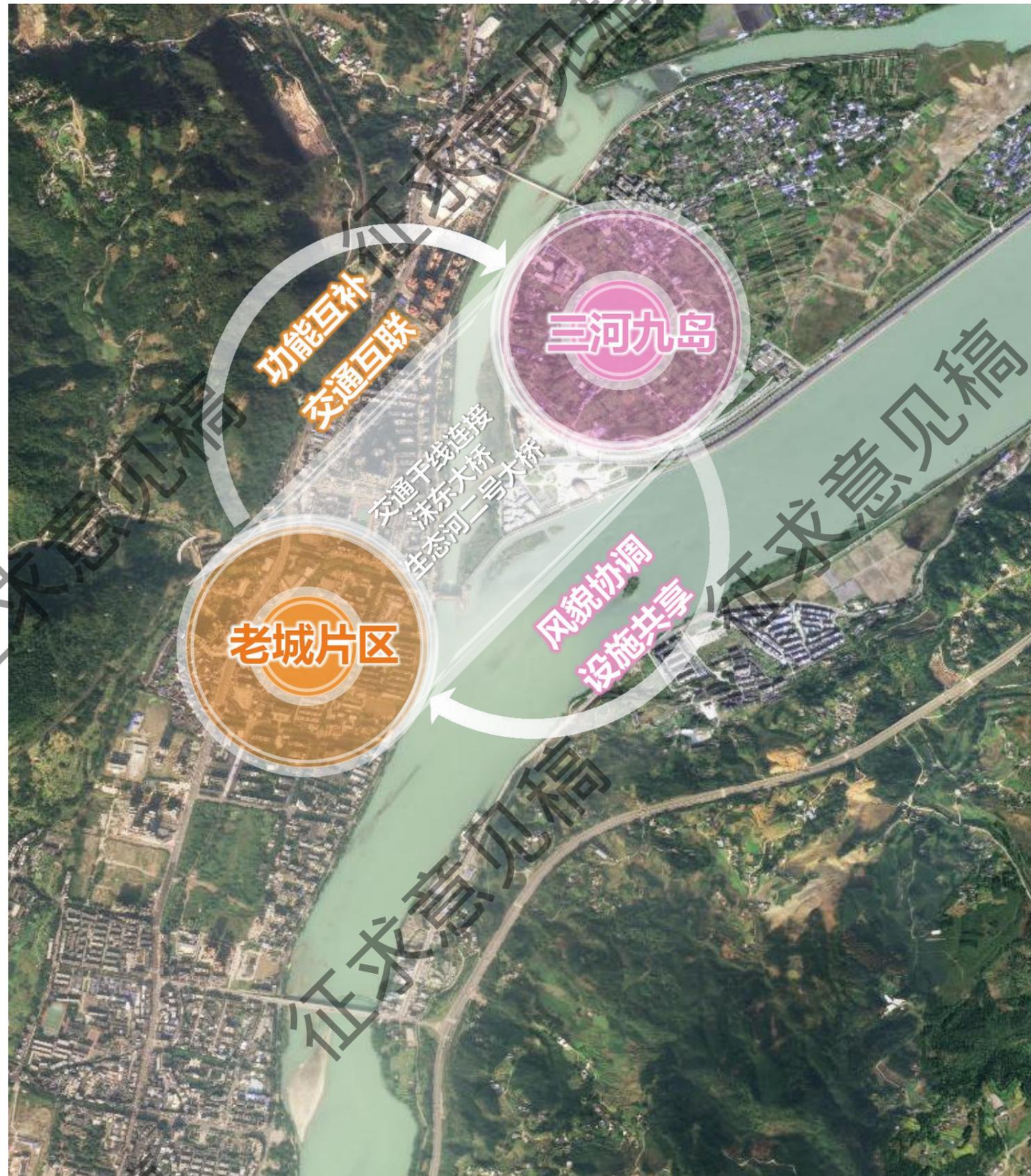
慢行系统贯通：沫东大桥（老桥）、廊桥

#### ■ 风貌协调

在交界区域采用“风貌协调区”设计，建筑风格、色彩从传统向现代渐次过渡。

#### ■ 设施共享

新区的大型设施（如文旅场馆）与老城的医疗、教育设施实现共享。



**“功能互补、交通互联、风貌协调、设施共享”**

相关规划衔接

《乐山市沙湾区“四公一农”建设提升三年行动(2024-2026年)实施方案》

“四公一农”

包括公园、公厕(城市驿站)、公交场站、公共停车场、农贸市场。



公交场站

新建/改造1个客运枢纽站, 2个公交首末站以及改造提升城区公交站台



公厕(城市驿站)

新建/改造公厕16座



公园

新建/改造18处



公共停车场

新建/改造11个



农贸市场

新建/改造5个

中共乐山市沙湾区委办公室

乐沙委办〔2025〕10号

中共乐山市沙湾区委办公室 乐山市沙湾区人民政府办公室 关于印发《乐山市沙湾区“四公一农”建设提升三年行动(2024—2026年)实施方案》的通知

各镇党委、人民政府, 街道党工委、办事处, 区级各部门: 经区委、区政府领导同意, 现将《乐山市沙湾区“四公一农”建设提升三年行动(2024—2026年)实施方案》印发给你们, 请结合实际认真贯彻落实。

中共乐山市沙湾区委办公室 乐山市沙湾区人民政府办公室 2025年1月20日

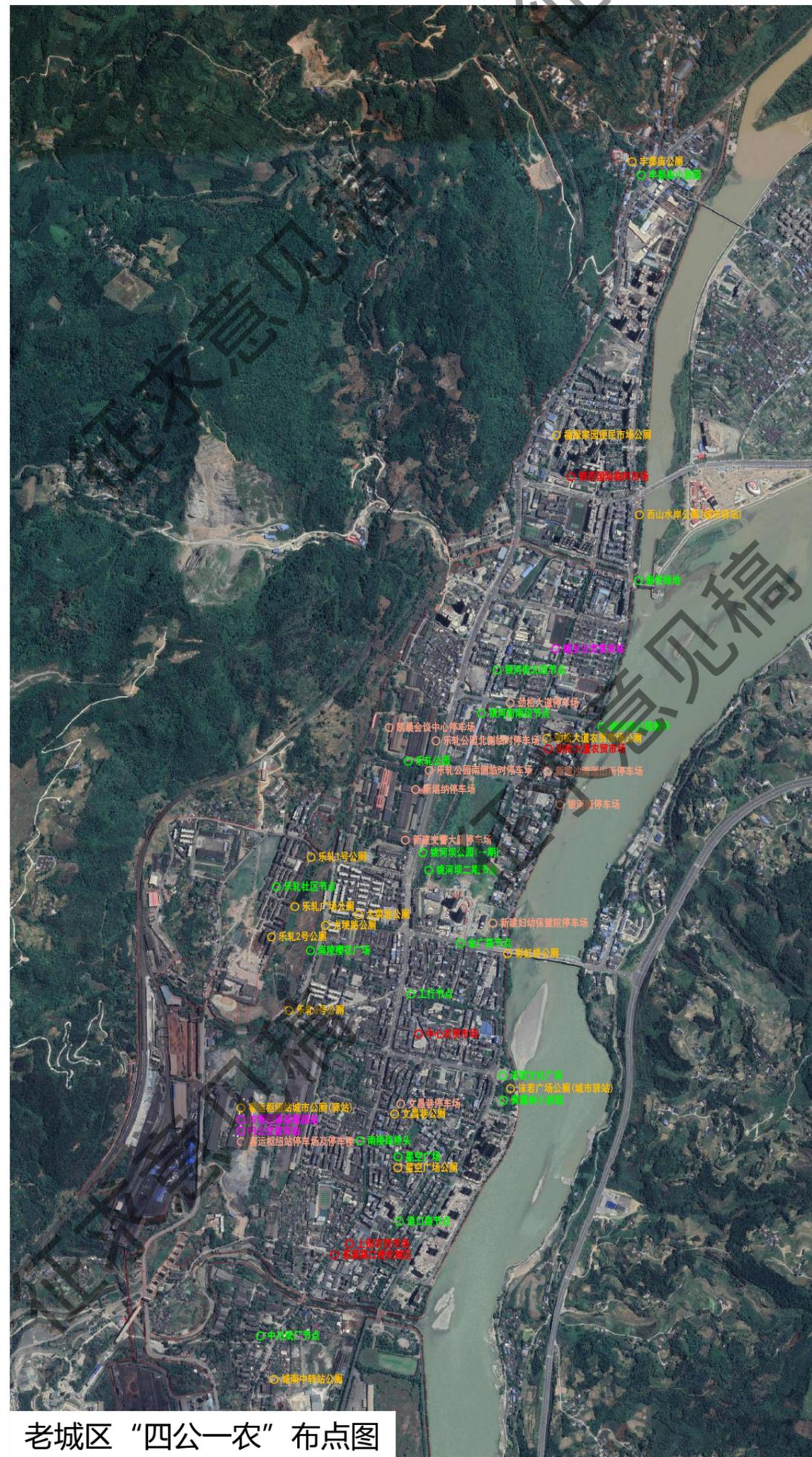
《乐山市主城区城市更新专项规划(2021-2035年)》

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。沙湾老城区属于普通旧城类更新片区。

更新措施

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, 打造高品质宜居居住区。



老城区“四公一农”布点图

# 定位与规模

LOCATION AND SCALE

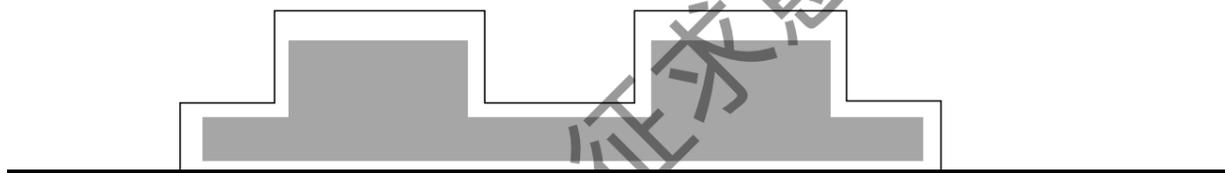
PART 03

- 规划愿景
- 规划定位
- 规划策略

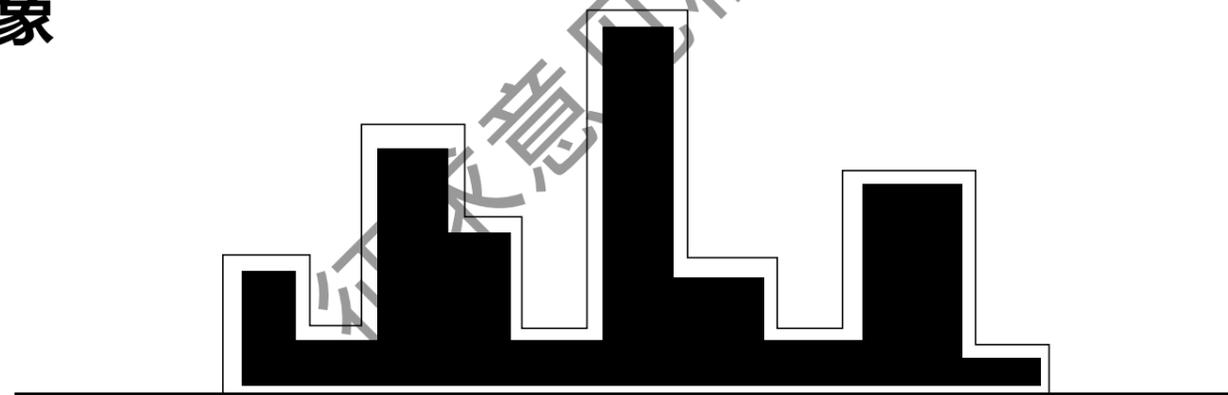
## □ 规划愿景

# 改变什么?

### 城市形象

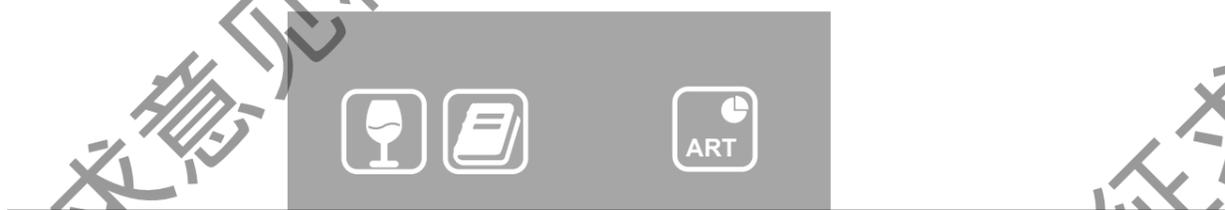


平淡无奇



丰富多变

### 街区环境



消极的街区空间



积极的室外活动及环境

### 生活内容

COMMERCE  
商业

CULTURE  
文化

CATRE & BAR  
餐饮

业态单一

COMMERCE  
商业

CULTURE  
文化

ART & CREATION  
创意

CATRE & BAR  
餐饮

业态多元

## □ 规划愿景



01

**一个复合型综合服务城区**

遵循构建城市综合服务平台，增强城市发展动力

02

**一个文旅休闲型城区**

突出沙湾特色，彰显沫若文化魅力

03

**一个生态型宜居宜业城区**

设施提升、文脉传承，推动老城区精细化建设

## □ 规划定位

## 总体定位

规划以“**疏城、聚人、传承、安心**”为发展策略，致力于构建城市综合服务平台，彰显沫若文化魅力，将沙湾老城区打造为**以沫若文化为内核，集综合服务高地、文旅休闲目的地、宜居宜业样板区于一体的现代化人文名城。**

## □ 规模控制

### □ 四至范围

北至丰都庙，南至美女峰景区牌坊，西至成昆铁路，东至大渡河。

### □ 人口规模

#### 1、人均居住用地测算法

规划二类城镇住宅用地面积为163.51公顷，依据《乐山市沙湾区国土空间总体规划（2021—2035年）》人均居住用地面积为30.53平方米，考虑老城区居住为主要功能之一，且居住品质提升，本次人均居住用地按33平方米计算，则规划区能容纳人口约5.00万人。

#### 2、人均城镇建设用地测算法

规划城镇建设用地面积为707.05公顷。依据《乐山市沙湾区国土空间总体规划（2021-2035年）》人均城镇建设用地约为146.81平方米。结合老城区实际情况，本次人均城镇建设用地取值130平方米计算，则规划区能容纳人口约5.44万人。

综合人均居住用地测算法与人均城镇建设用地测算法，落实上位规划要求，**规划区常住人口规模约5.35万人。**

### □ 建设用地规模

**总建设用地规模：707.05公顷**  
**经营性用地规模：326.51公顷。**  
**公益性用地规模：44.36公顷。**



## □ 规划策略

## 硬件修补、软性提升

## 问题短板

商业用地碎片化、可开发土地资源紧缺

社区公服需完善、开敞空间需提升

沫若文化资源空间载体薄弱，活化利用不足

市政设施局部节点冗余不足

## 规划策略

**疏城：**用地疏解整治 空间结构优化

**聚人：**完善公服配套 织密绿韵网络

**传承：**彰显沫若文化 延续特色风貌

**安心：**强健市政筋骨 筑牢安全底盘

□ 规划策略

# 疏城

开发有序的空间结构  
紧凑复合的用地布局  
精细管理的街区划分



# 传承

唤醒本土记忆的文化场所  
特色鲜明的城市风貌



# 聚人

韧性充足的教育医疗等公共设施  
绿意盎然的生态休闲空间



# 安心

安全便捷的交通体系  
稳定保障的供应设施  
放心高效的安全设施



征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿



# 疏城

COMBING THE CITY

用地疏解整治 空间结构优化

PART 04

# 4

紧凑有序的精致之城  
开发有序的空间结构  
紧凑复合的用地布局  
精细管理的街区划分

征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿

# 04 疏城

COMBING THE CITY

□ 开发有序的空间结构

## 筑基底——理水系

借山引水，绿脉织网，多元塑心+生态优先、水绿交融



现状水系格局

现状排洪渠

局部建筑侵占滨水空间；  
部分岸线硬质化，净水功能消失；  
滨水空间利用率低；  
局部水系堵塞，防洪排涝能力不足。

# 04 疏城

COMBING THE CITY

□ 开发有序的空间结构

## 筑基底——织绿网

借山引水，绿脉织网，多元塑心+  
生态优先、水绿交融



余溪河湿地公园  
32126m<sup>2</sup>



陈大溪湿地公园  
11210m<sup>2</sup>



乐轧公园  
23713m<sup>2</sup>



滨河公园+沫若文化广场  
53656m<sup>2</sup>



铜河路门户公园  
(城镇开发边界外)



彩虹桥门户公园  
7938m<sup>2</sup>



樱花公园  
13591m<sup>2</sup>



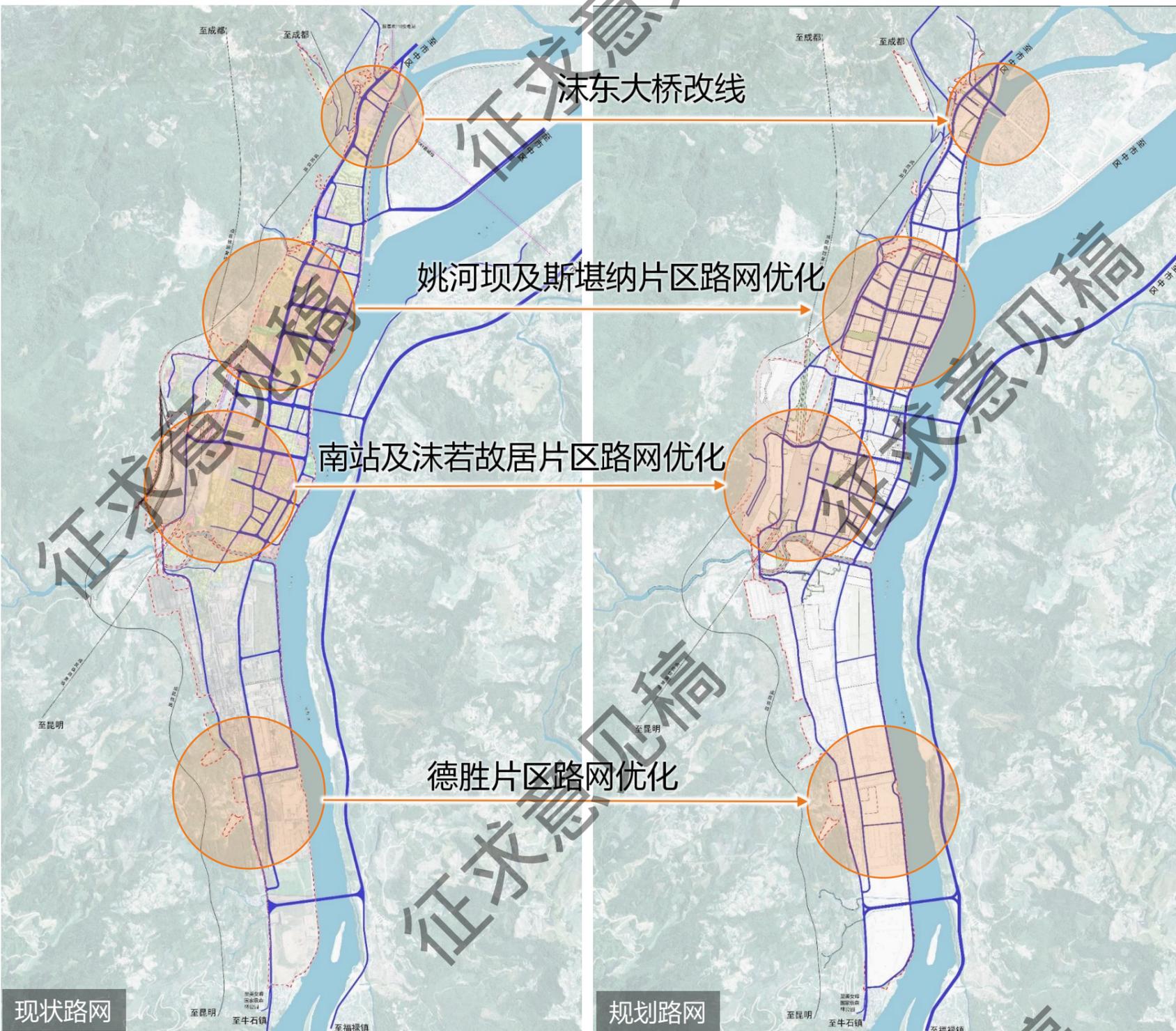
# 04 疏城

COMBING THE CITY

□ 开发有序的空间结构

## 搭骨架

外通内联，搭建层级分明的城市骨干路网。



# 04 疏城

COMBING THE CITY

□ 开发有序的空间结构

## 融功能——老城新活力

### 沫若文化组团

- 沫若文化体验
- 文化创意
- 交通集散
- 物流仓储
- 特色商街
- 品质居住
- 总部基地
- 滨水观光

### 老城综合服务组团

- 品质居住
- 医疗卫生
- 特色商业
- 工业遗址观光
- 公共服务
- 滨水观光

### 丰都庙文旅组团

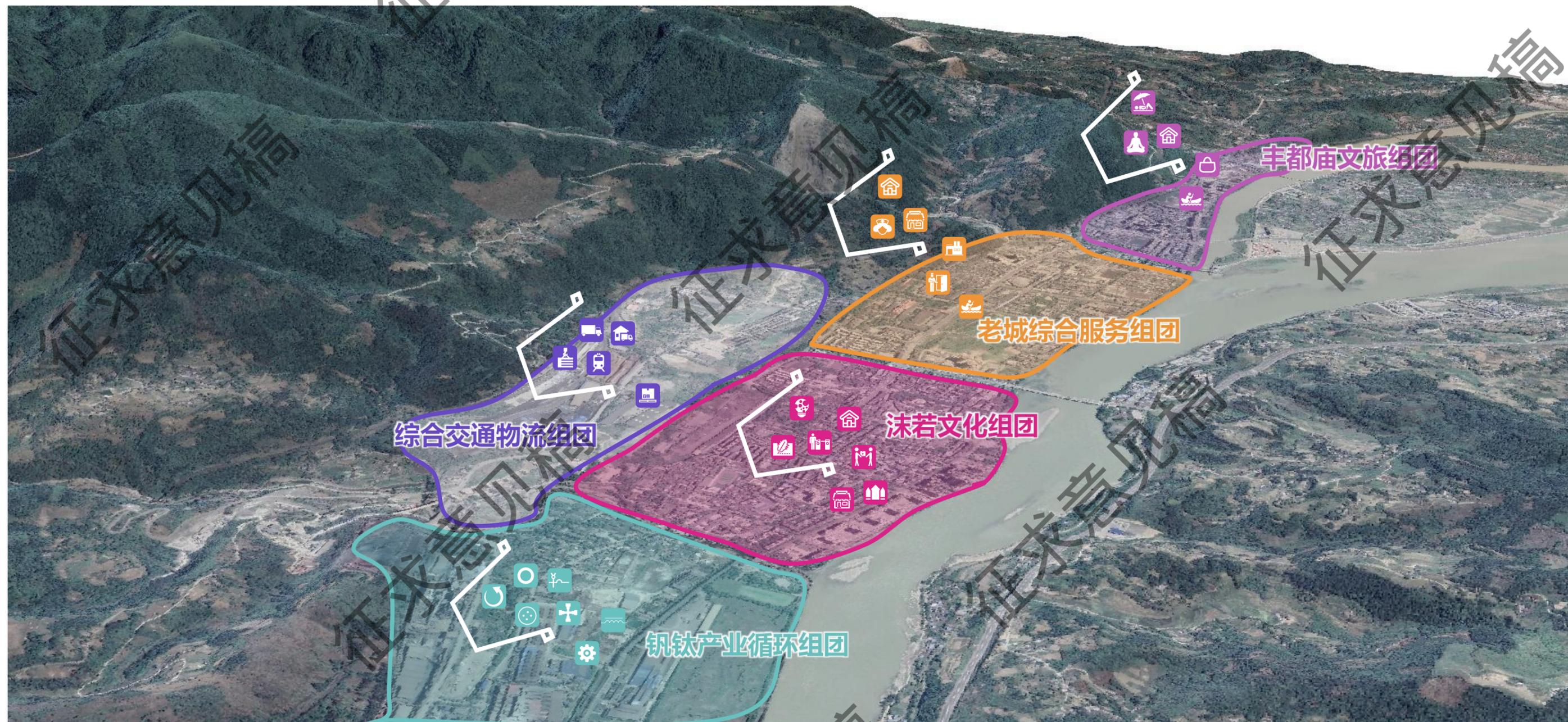
- 修禅养生
- 生态度假
- 品质居住
- 特色商业
- 滨水观光

### 综合交通物流组团

- 火车站场
- 公路货运
- 物流中心
- 电商中心
- 仓储中心

### 钒钛产业循环组团

- 钒钛钢铁
- 先进材料
- 智慧工业
- 工业研学



# 04 疏城

COMBING THE CITY

## □ 开发有序的空间结构

### 塑结构

规划构建形成“**一轴、一廊、五组团**”空间结构

一轴	城市功能发展轴
一廊	大渡河滨水景观廊
五组团	沫若文化组团、老城综合服务组团、丰都庙文旅组团、综合交通物流组团、钒钛产业循环组团

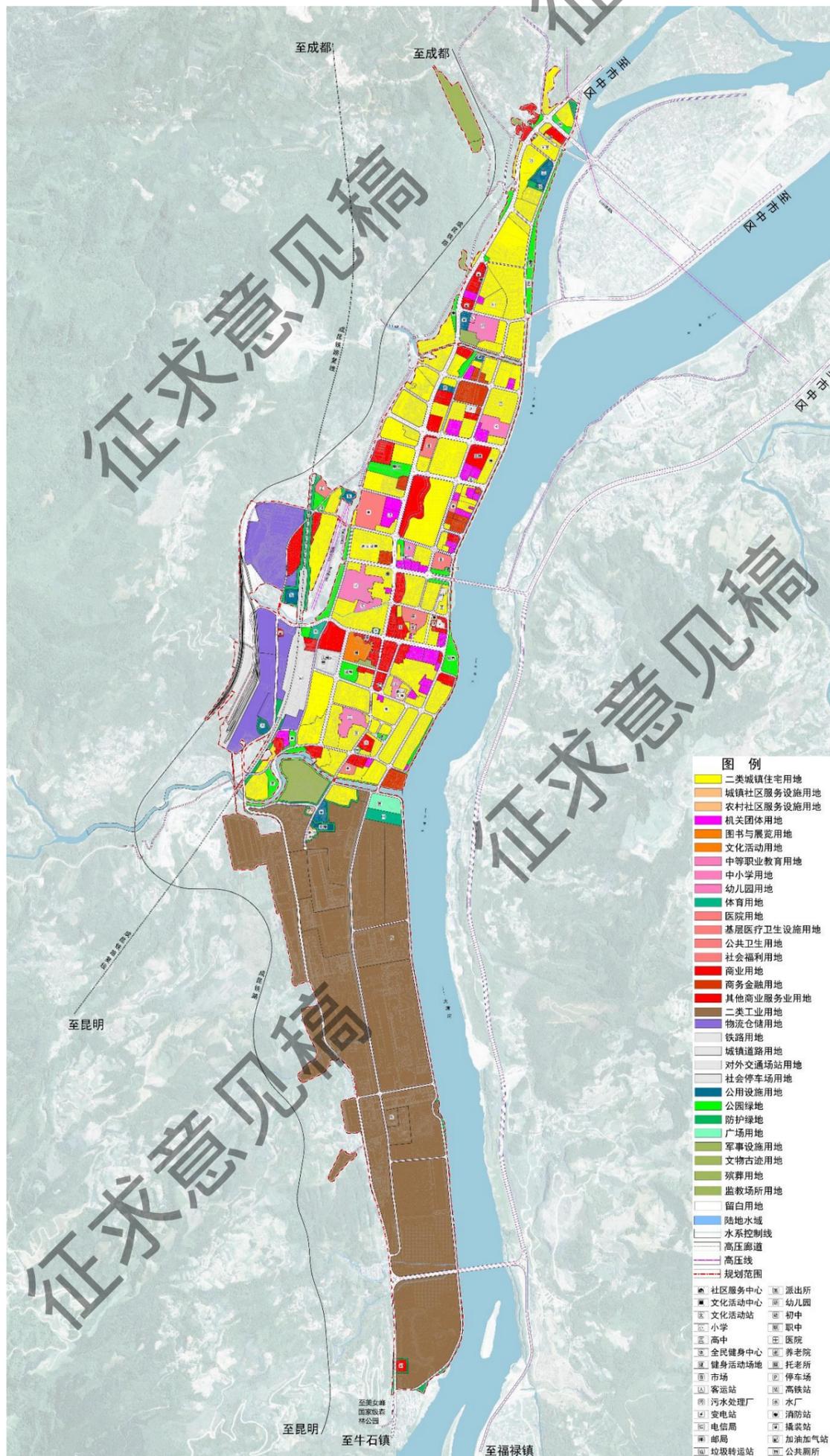
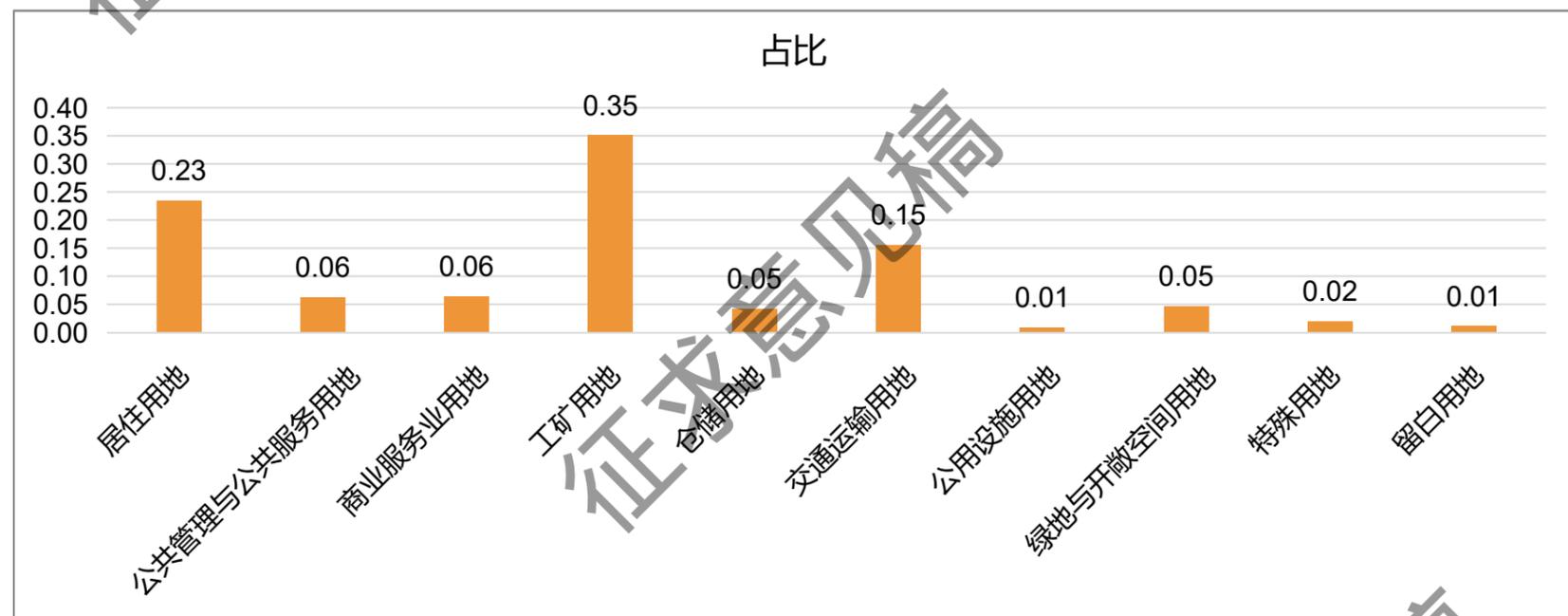
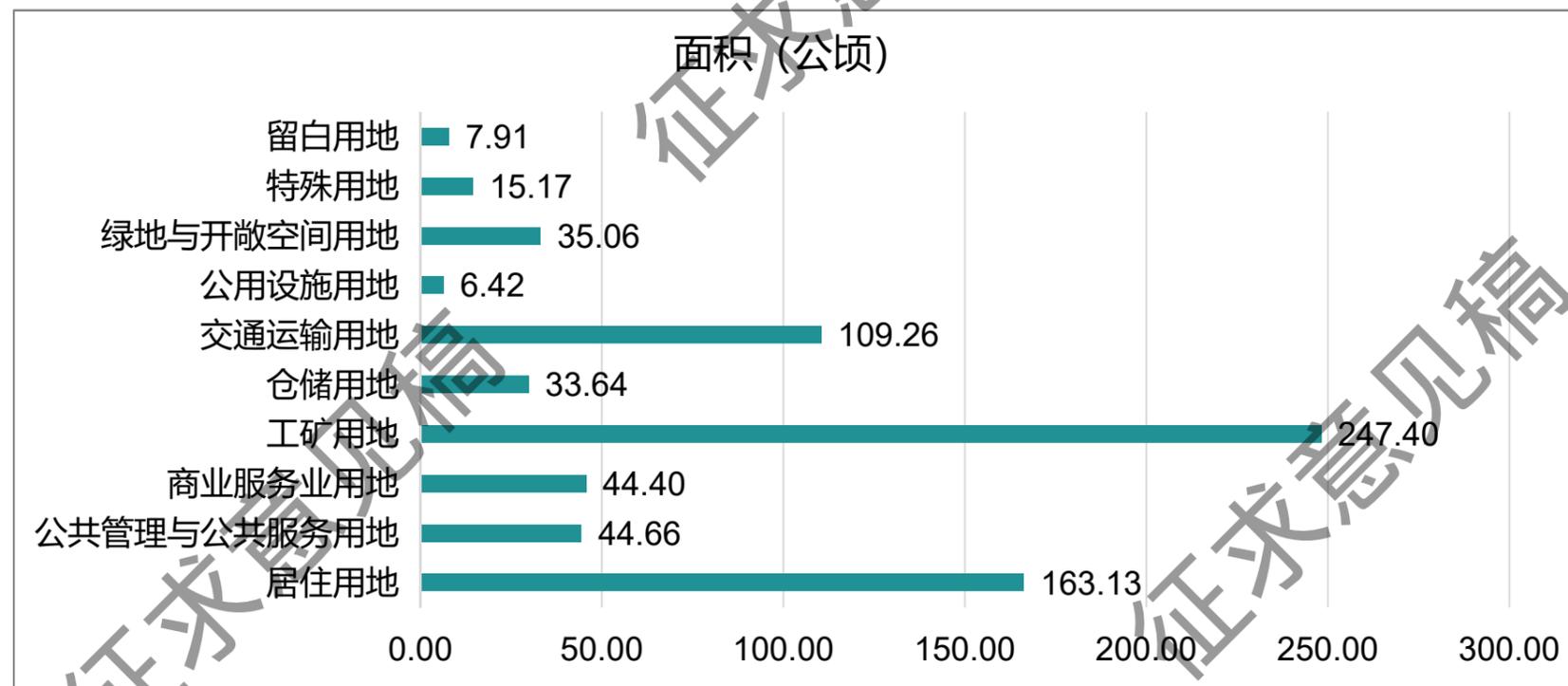


# 04 疏城

COMBING THE CITY

## □ 紧凑复合的用地布局

规划总面积为**707.05公顷**，其中居住用地163.13公顷，公共管理与公共服务用地44.66公顷，商业服务业用地44.40公顷，工矿用地247.40公顷，仓储用地33.64公顷，交通运输用地109.26公顷，公用设施用地6.42公顷，绿地与开敞空间用地35.06公顷，特殊用地15.17公顷，留白用地7.91公顷。



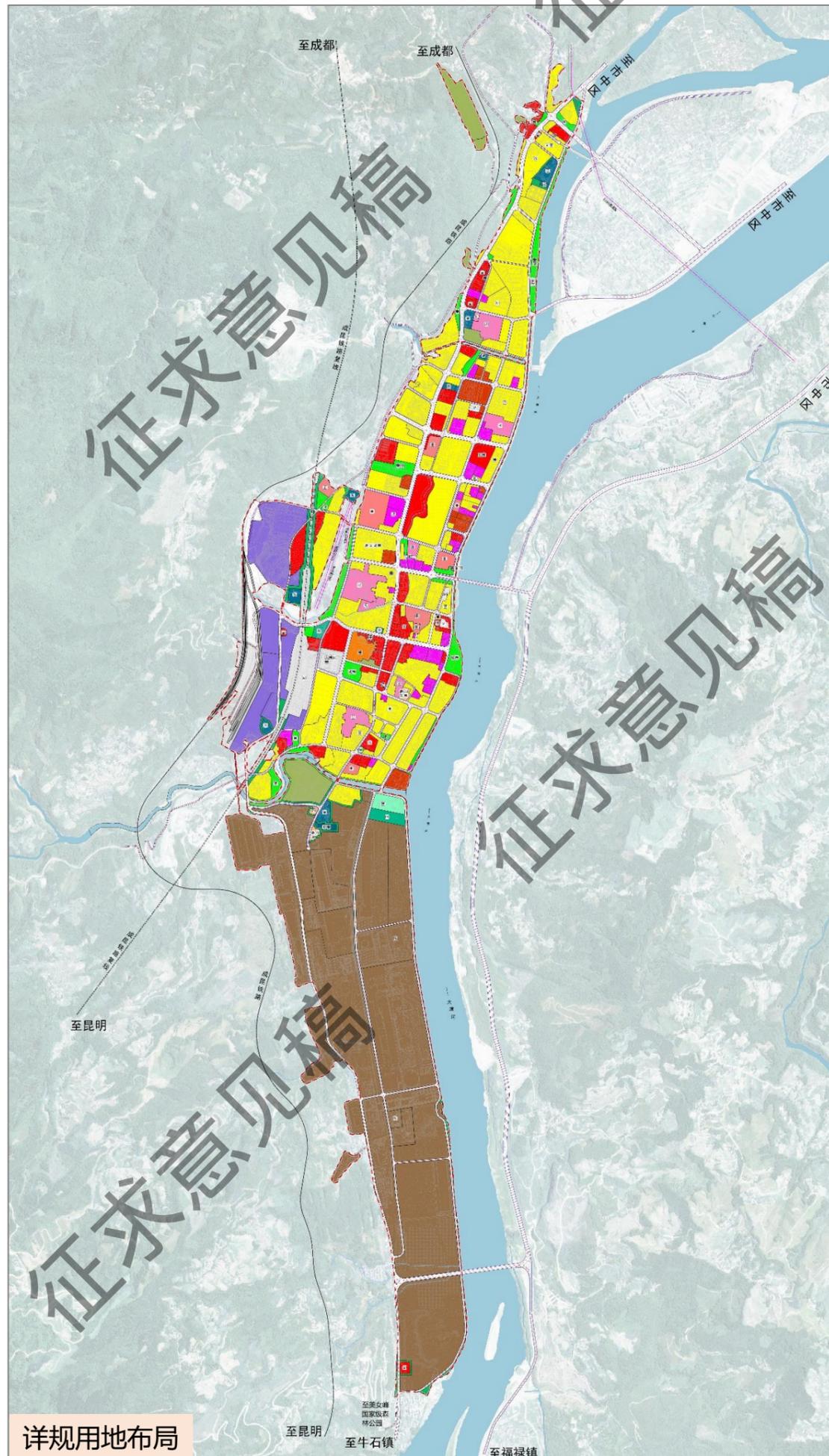
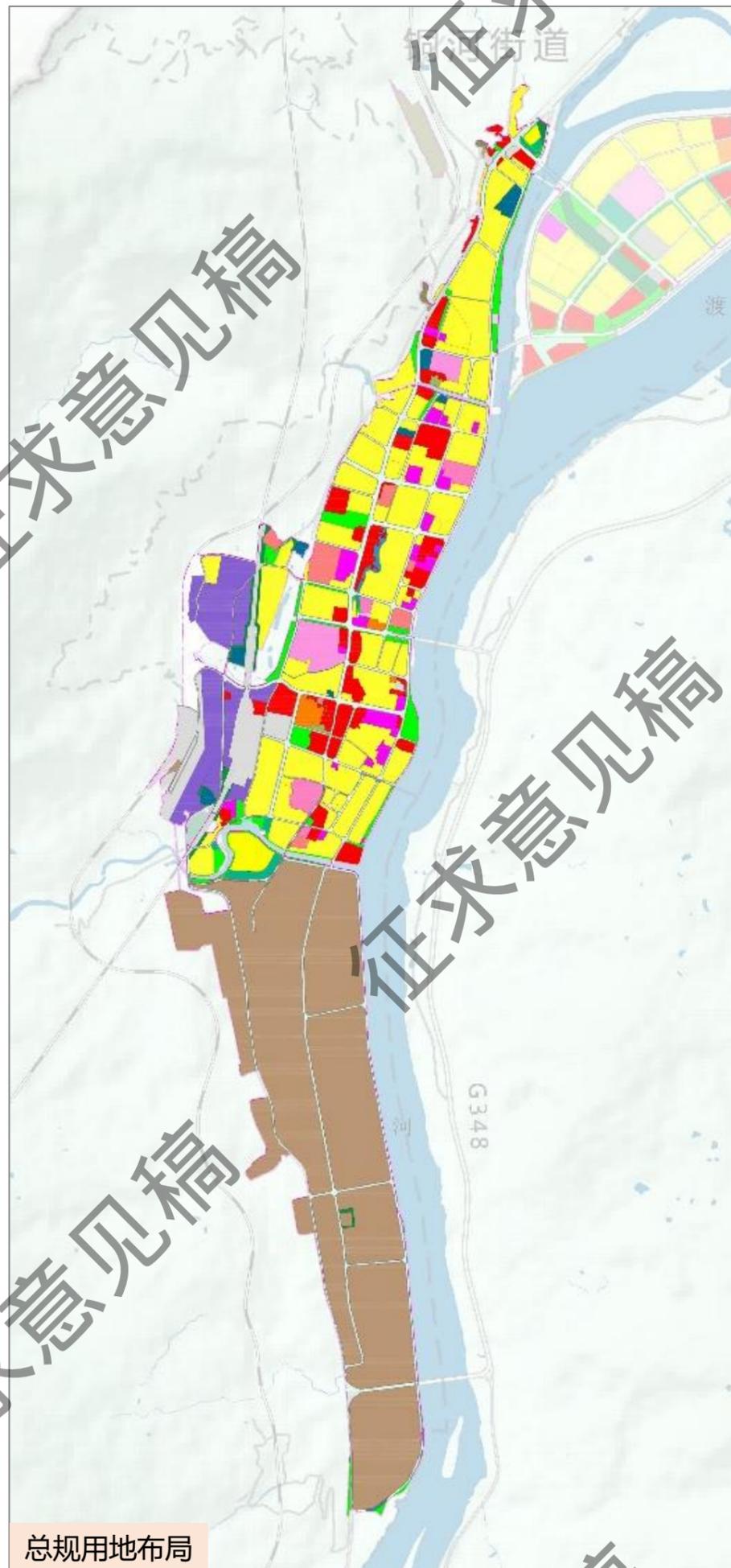
# 04 疏城

COMBING THE CITY

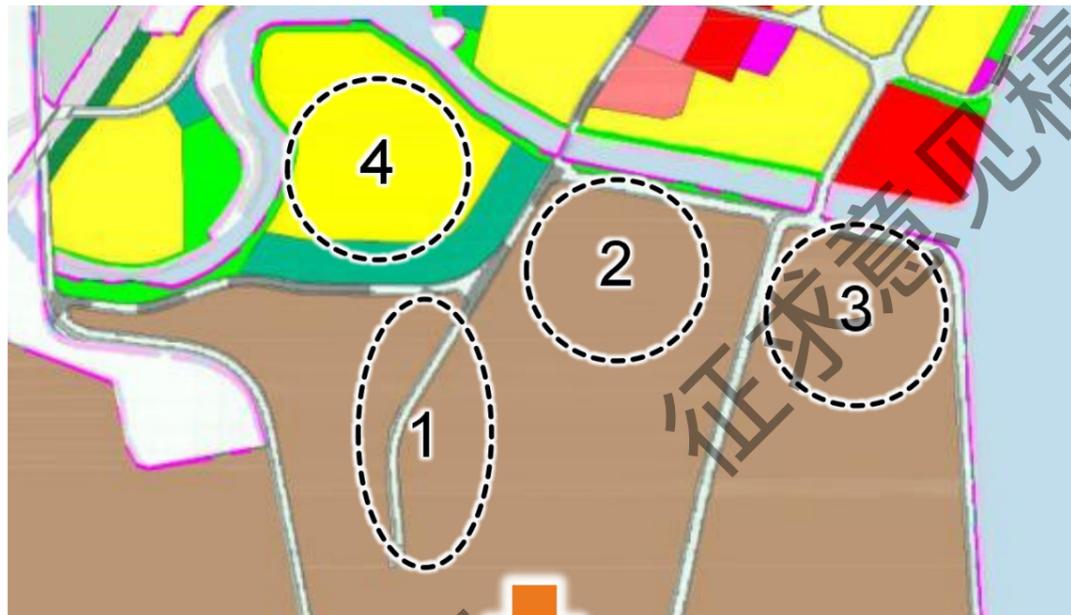
## □ 紧凑复合的用地布局

### ■ 上位规划落实情况

本规划方案严格遵循总规确定的城市空间结构、发展规模、主导功能分区及各项强制性内容。在总规用地布局框架下，结合详实的现状调研、供地数据、不动产数据以及衔接相关专项规划等内容，结合老城片区发展实际需求，对各类用地进行了深化和细化落实。对用地边界、用地性质兼容性、开发强度、公共服务设施与基础设施布局等进行了优化和深化。优化调整均以确保落实总规意图、提升老城空间利用效率、保障公共利益和规划可实施性为目标。



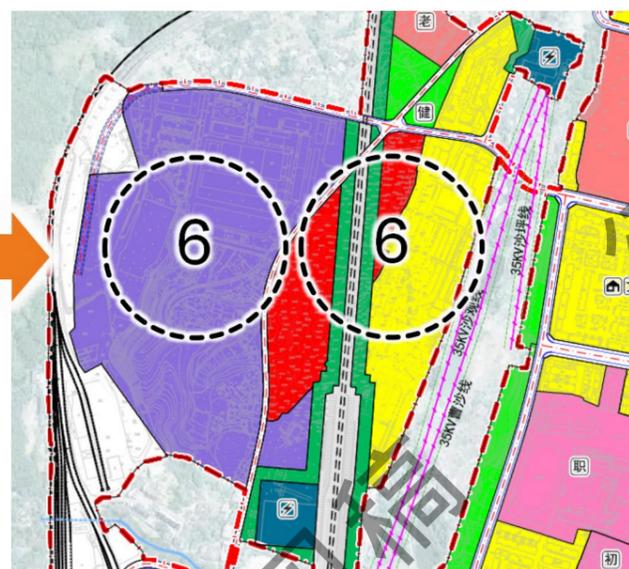
### □ 紧凑复合的用地布局



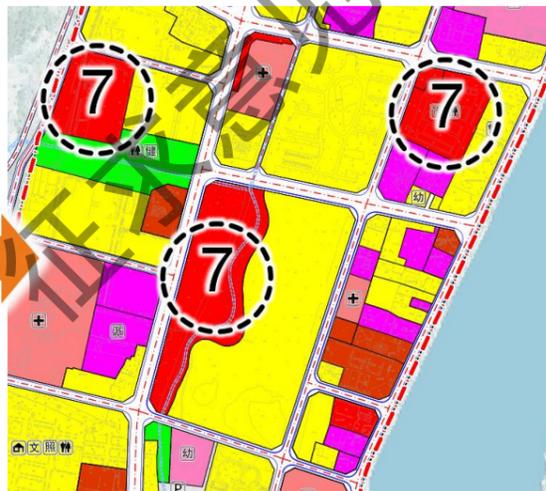
- 1、结合实地调研，细化落实余溪社区、王田村村委会、城南垃圾转运站用地；衔接消防专项规划，落实特勤消防站用地。
- 2、结合王田村未来居民建房需求，增加保障性用房。
- 3、结合实地调研，细化广场用地及体育用地。
- 4、落实现状乐山监狱土地属性。



5、结合实地调研，细化落实现状已建停车场用地。



6、结合供地数据和南向出海大通道方案，深化用地布局。



7、结合供地数据及现状建设情况，对用地边界及用地性质进行细化。

# 04 疏城

COMBING THE CITY

## □ 紧凑复合的用地布局

### ■ 上位规划指标落实情况

中心城区指标体系		总规	详规
	卫生、养老、教育、文化、体育等社区公共服务设施步行15分钟覆盖率	≥95%	95%
	人均应急避难场所面积(平方米)	≥2m <sup>2</sup>	2.09m <sup>2</sup>
	公园绿地、广场步行5分钟覆盖率	≥79.48%	95%
	人均体育用地面积	≥0.4m <sup>2</sup>	0.50m <sup>2</sup>
	人均公共管理与公共服务用地	7.93m <sup>2</sup>	8.35m <sup>2</sup>
	公园绿地面积	19.52hm <sup>2</sup>	22.80hm <sup>2</sup>

### ■ 传导指引表

总规		详规	落实情况
单元名称	沙湾详规单元	沙湾详规单元	√
单元范围	沙湾老城	沙湾老城	√
面积(平方千米)	7.07	7.07	√
主导功能	综合服务城区、文旅休闲城区及生态型宜居宜业城区、仓储物流、钒钛钢铁循环产业园	综合服务高地、文旅休闲目的地、宜居宜业样板区,包含综合交通物流组团、钒钛产业循环组团	√
规划人口	5.35	5.35	√
设施配套	公共服务设施	在基础公共服务设施的基础上重点配置文化、医疗、商业等设施,同时增加物流点等设施	√
设施配套	市政基础设施	1座220kV变电站、1座110kV变电站、1座配气站、1座污水处理厂、1座垃圾转运站、1座水厂	√
设施配套	交通基础设施	道路网密度不低于8千米/平方千米、公共停车场面积不低于6公顷、公交首末站0.2公顷	√
设施配套	防灾减灾设施	1座消防站	√
控制线	蓝线:大渡河、安谷电站嘉农生态河主要河湖的管理范围线;黄线:1座220kV变电站、1座110kV变电站、1座配气站、1座污水处理厂、1座垃圾转运站、1座水厂、1座消防站等基础设施用地控制界线	落实城市道路红线、历史文化保护线、蓝线、黄线、绿线,同时增加大渡河岸线保护线和工业用地控制线	√

# 04 疏城

COMBING THE CITY

## □ 紧凑复合的用地布局 ■ 上位规划指标落实情况

### 公共停车场规划说明

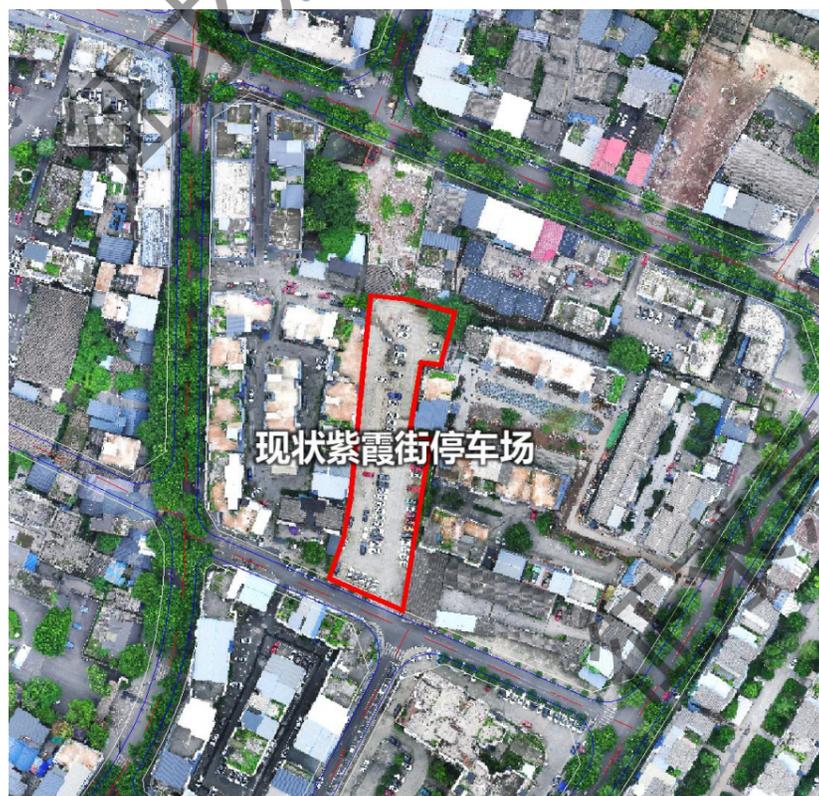
#### 1、现状约束

已批未供（5.09公顷）和非建设用地（未征收）（29.64公顷）总面积仅34.73公顷，主要分布于规划区西侧，且大部分位于综合交通物流组团和钒钛产业循环组团，离居民主要活动区域较远，不适宜建设公共停车场。

#### 2、规划公共停车场及配建公共停车场面积满足规范要求

依据《城市停车规划规范》（GB/T 51149-2016），人均城市公共停车场占地规模宜控制在 $0.5m^2 \sim 1.0m^2$ ，则规划区公共停车场规范要求规模为2.68公顷~5.35公顷。

本次规划公共停车场面积1.58公顷，同时在现状客运中心已配套停车楼（规划要求为配建公共停车场），停车位300个，按照规范地面机动车停车场标准车停放面积宜采用 $25m^2 \sim 30m^2$ ，本次取值 $27.5m^2$ ，核算为公共停车场占地面积为0.83公顷；在文豪路东侧已建现状紫霞街停车场（规划要求为配建公共停车场），公共停车场面积为0.28公顷。则公共停车场总面积2.69公顷，满足规范面积要求，此面积还未包含在公园绿地内要求配建的公共停车场。



### 精细管理的街区划分

#### 街区划分

落实《乐山市沙湾区国土空间总体规划（2021—2035年）》的详规单元，合理划定指引街区，建立全覆盖、差异管控，逐级落实规划区的管控体系。规划按照城市主次干道、自然地理边界围合边界以及产业类型分布，**划定5个街区，分别为511111LC01、511111LC02、511111LC03、511111LC04、511111LC05。**

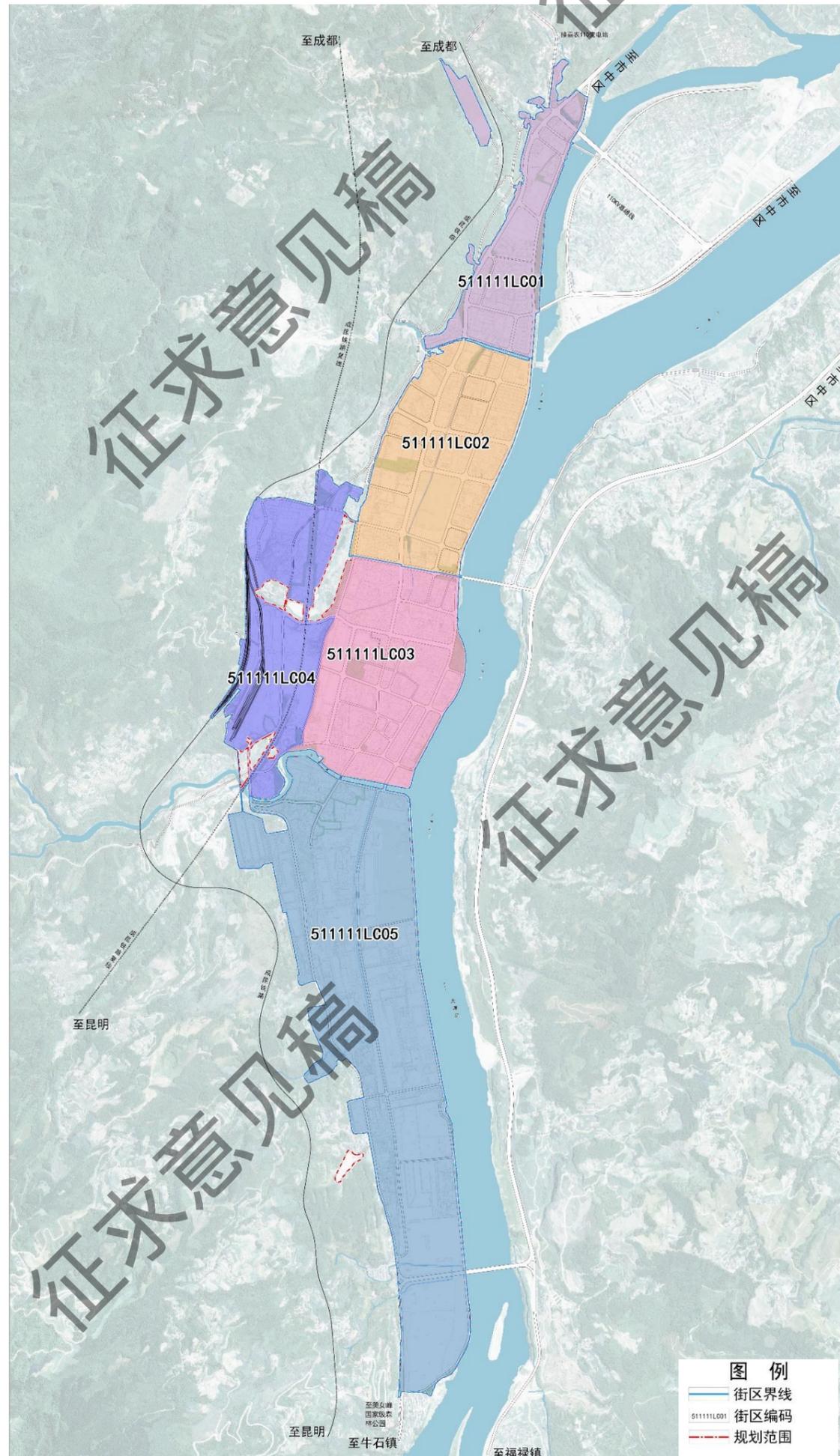
#### 街区管控要求

明确街区主导功能，确定街区内独立占地和非独立占地的公共管理与公共服务设施、交通设施、公用设施和安全(防灾)设施等。依据城市设计指引，提出街区建筑高度、建筑密度、容积率、绿地率等规定性控制指标，明确总建筑规模和总停车泊位。详见街区管控要求表。

乐山市沙湾区老城片区详细规划 单元层面图则——01街区



街区位置示意		风玫瑰		比例尺	
街区管控要求表		图例			
街区名称	511111LC01	用地性质	070102 用地性质		
街区面积(公顷)	74.24	地块编码	X01001 地块编码		
主导功能	居住、商业、文化	街区编码	511111LC (行政区划代码及详规单元编码)		
土地用途管制	1. 国家、四川省地方性法规和规章规定的用途管制要求；2. 国家、四川省地方性法规和规章规定的用途管制要求。	市场	M		
人口规模(万人)	1.1000	幼儿园	Y		
总建筑面积(万平方米)	109.22	小学	X		
经营性用地建筑面积(万平方米)	48.82	初中	Z		
公共停车位	≥3000	健身活动场地	J		
容积率	≤1.5	托老所(老年日间照料中心)	L		
建筑密度(%)	≤30	文化活动站	W		
建筑高度(米)	≤100	加油站	G		
绿地率(%)	—	污水处理厂	S		
公共配套设施		消防站	F		
类型	设施名称	规模(平方米)	建设要求	备注	
公共配套设施	交警中队	4348	现状	现状+新增	
	派出所	2152	—	现状+新增	
	文化站	—	250-1200	1处	现状+新增
公共配套设施	文体活动中心	—	770-1310	2处	现状+新增
	幼儿园	2095	3150-4550	独立占地1处，新建2处	
公共配套设施	小学	24987	—	新建	
	初中	—	—	—	
公共配套设施	老年日间照料中心	—	350-1750	新建	现状+新增
	社区服务站	—	750-2500	新建	现状+新增
公共配套设施	社会停车场	2296	—	现状	
	加油站	—	—	—	
公共配套设施	环卫设施	—	—	—	
	污水处理	—	—	—	
公共配套设施	环卫设施	13544	—	现状	现状+新增
	环卫设施	1649	—	现状	
公共配套设施	环卫设施	7429	—	—	
	环卫设施	—	—	—	
公共配套设施	环卫设施	—	—	—	
	环卫设施	—	—	—	
其他控制要求	1. 条文规定方式参照文本条文附件内容；2. 位于三江线保护控制地带内，应符合《乐山市三江线保护控制地带规划》相关要求。				条文



图例  
 街区界线  
 街区编码  
 规划范围

征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿



# 聚人

GATHERED POPULARITY

完善公服配套 织密绿韵网络

# 5 PART 05

悠然舒适的宜居之城

韧性充足的教育医疗等公共设施

绿意盎然的生态休闲空间

征求意见稿

征求意见稿

□ 韧性充足的教育医疗等公共设施

# 少有所学

## 教育设施

### ■ 高中/职中

**高中：**现状沫若中学迁建至三河九岛。

**职中：**现状职业高级中学搬迁至现状沫若中学，用地面积为4.54公顷。

### ■ 15分钟生活圈

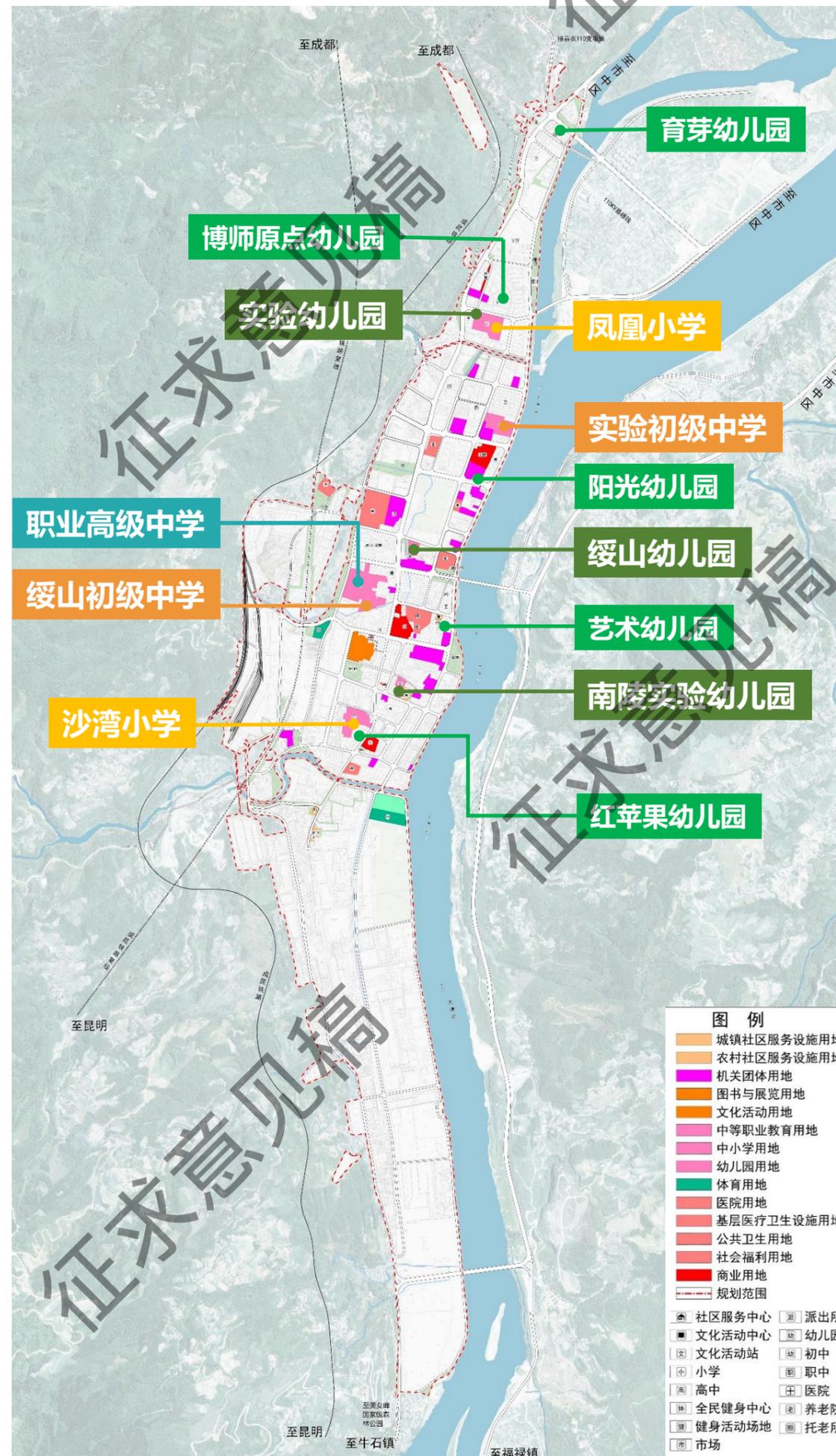
**初中：**现状实验初级中学搬迁至现状职业高级中学，用地面积为2.14公顷；扩建绥山初级中学，用地面积为1.00公顷。

### ■ 5-10分钟生活圈

**小学：**保留凤凰小学，用地面积为2.73公顷；保留沙湾小学，用地面积为2.40公顷。

**幼儿园：**3处公民幼儿园。保留实验幼儿园，用地面积为0.21公顷；保留绥山幼儿园，用地面积为0.67公顷；老城南部新建南陵实验幼儿园，用地面积为0.65公顷。

- **地块配建5处幼儿园：**育芽幼儿园、博师原点幼儿园、阳光幼儿园、艺术幼儿园、红苹果幼儿园。每处建筑面积为3150-4550平方米，不宜超过12班，每班座位数宜为20座~35座。







□ 韧性充足的教育医疗等公共设施

# 心有所寄

## 文化设施——

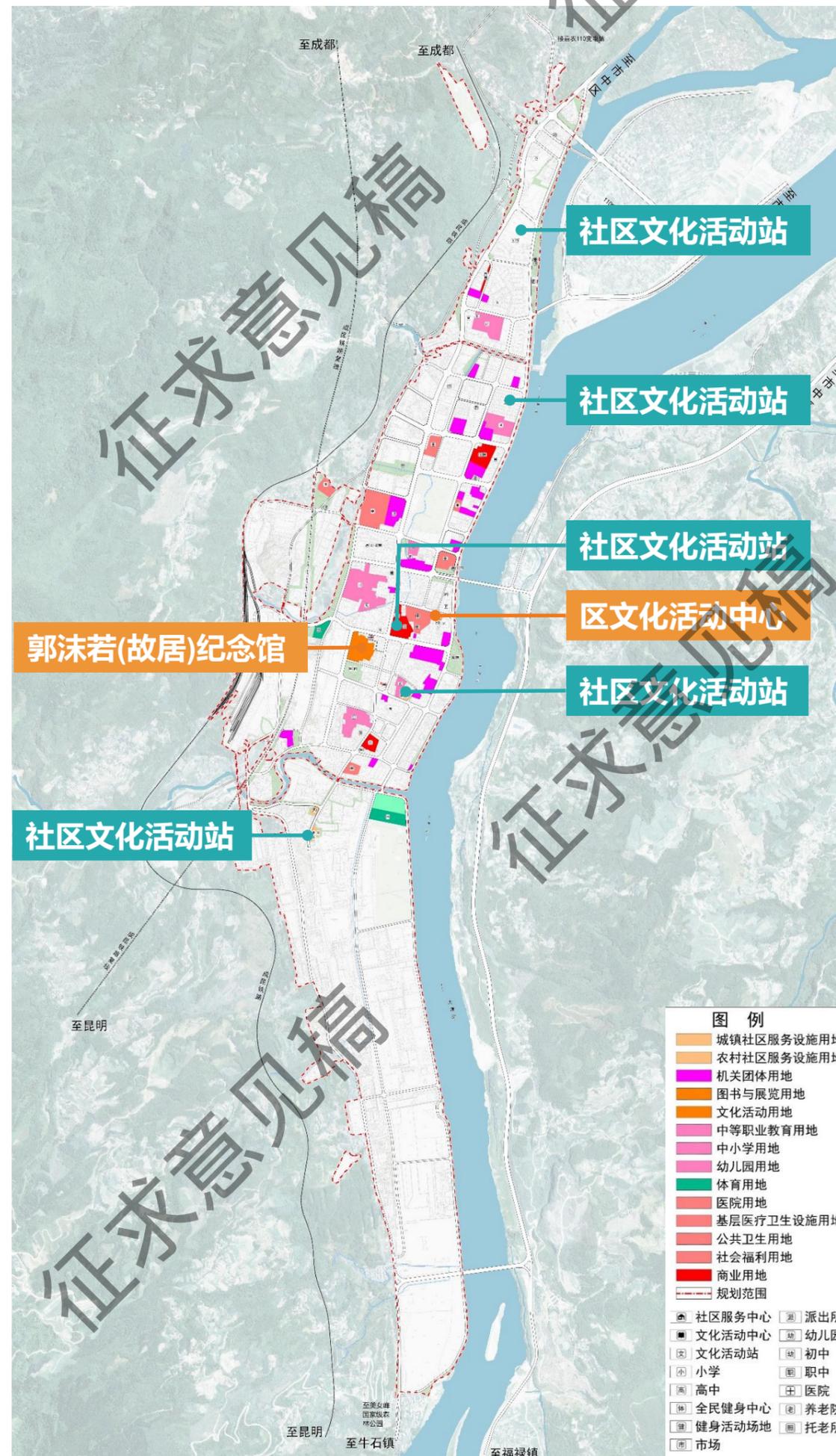
### ■ 15分钟生活圈

**郭沫若(故居)纪念馆：**保留提升现状郭沫若(故居)纪念馆，用地面积为2.58公顷。

**区文化活动中心：**保留现状韩王路南侧文化活动中心，用地面积为0.15公顷。

### ■ 5-10分钟生活圈

**社区文化活动站：**规划结合社区服务中心及新建居住地块配套建设5处社区文化活动站，每处建筑面积为250-1200平方米。



□ 韧性充足的教育医疗等公共设施

# 弱有所扶

## 社会福利设施——

### ■ 15分钟生活圈

**养老院：**规划改扩建现状养老院，用地面积为0.89公顷。

### ■ 5-10分钟生活圈

**老年人日间照料中心（托老所、养老服务综合体）：**规划结合社区服务中心及居住地块配套建设5处老年人日间照料中心，每处建筑面积350~1750平方米。

## 便捷服务

## 管理服务设施——

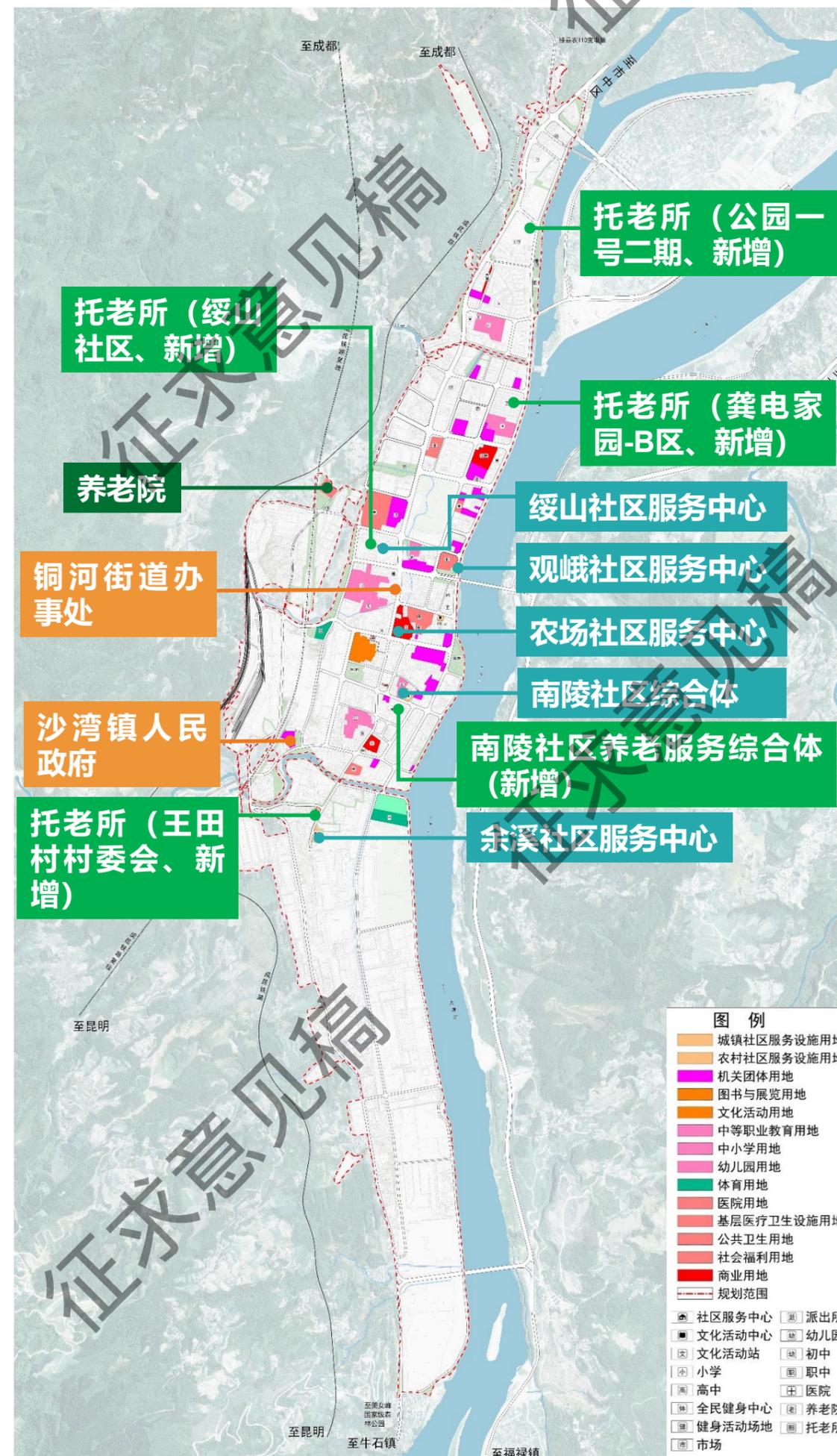
### ■ 15分钟生活圈

**街道办事处：**保留现状铜河街道办事处，用地面积为0.16公顷。

**镇政府：**保留现状沙湾镇人民政府，用地面积为0.66公顷。

### ■ 5-10分钟生活圈

**社区服务中心：**规划5处社区服务中心，其中新建南陵社区综合体，用地面积为0.50公顷；余溪社区服务中心用地面积为0.41公顷；观峨社区服务中心用地面积为0.05公顷；通过地块配建2处，为绥山社区服务中心和农场社区服务中心，建筑面积600-1000平方米。



□ 韧性充足的教育医疗等公共设施

# 需有所供

## 商业服务业设施——

### ■ 城市级商业 (5处)

丰都庙特色商业街区, 1.63公顷

劲松大道商业综合体, 2.01公顷

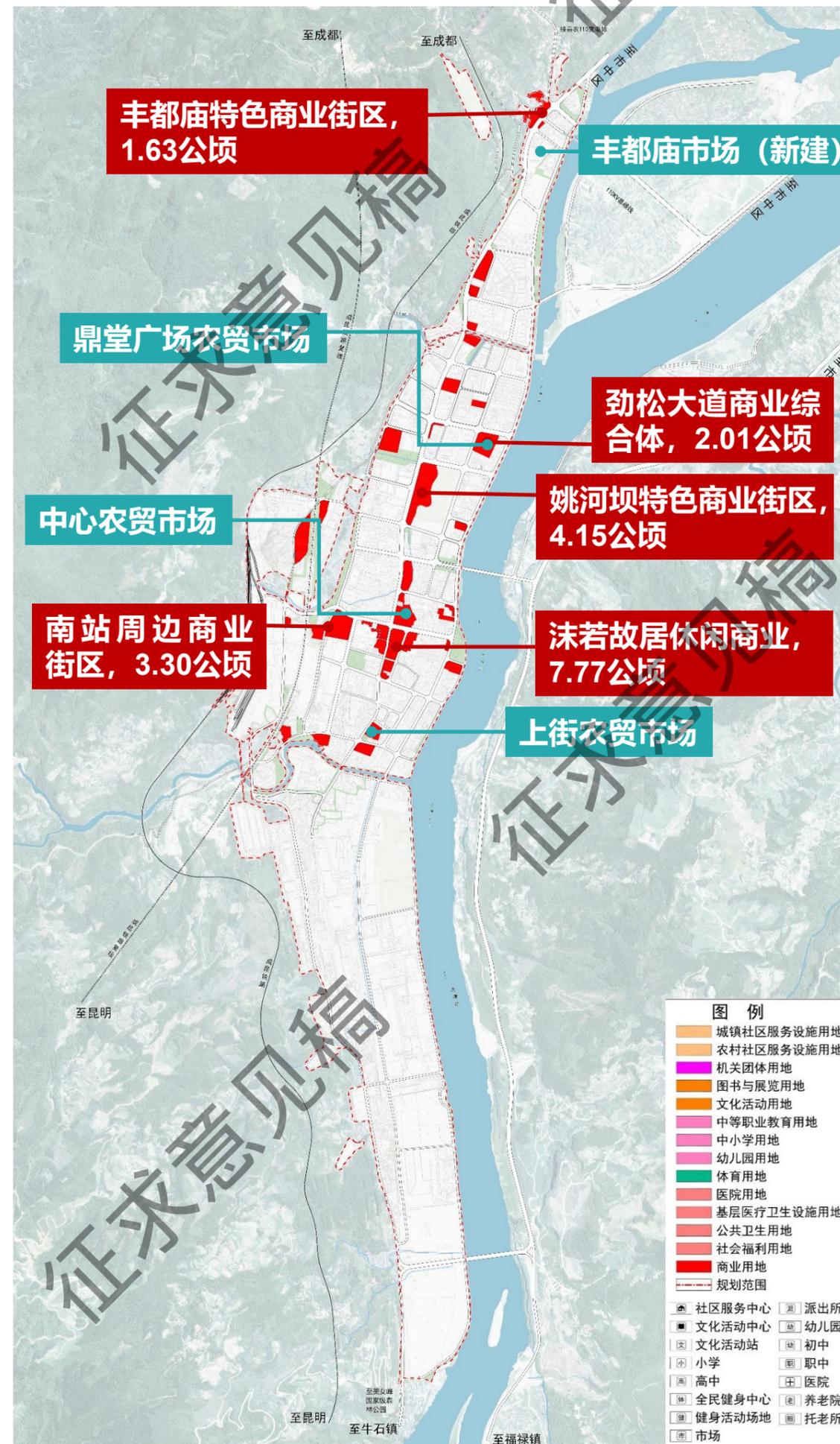
姚河坝特色商业街区, 4.15公顷

南站周边商业街区, 3.30公顷

沫若故居休闲商业, 7.77公顷

### ■ 社区级商业

结合5-10分钟生活圈, 布局**4处农贸市场**。社区商业网点结合居住小区底商进行合理配置, 主要包括超市、药店、洗衣店、理发店等服务内容。



□ 绿意盎然的生态休闲空间

# 推窗见绿

## 绿地与开敞空间——

### ■ 景观结构

规划形成“三廊多点”景观结构

**三廊：**以大渡河、生态河形成的**滨水景观廊道**；以老城西侧山体形成的**山麓自然廊道**。

**多点：**老城区中规划的多个**公园节点**，包括综合公园、社区公园以及口袋公园。

### ■ 绿地系统

**公园绿地：**规划公园绿地面积为21.21公顷，占建设用地3.00%。公园绿地体系按照“综合公园——社区公园——口袋公园”三级构建。规划结合大渡河、余溪河、陈大溪布局**3处综合公园**，形成满足规划区居民文化休闲的需求活力核心。规划在沫若故居、彩虹桥头、斯堪纳以及丰都庙布局**4处社区公园**，提供绿色富氧环境、交流空间、游乐健身设施等。按照5分钟生活圈要求、以300米为服务半径设置**多处口袋公园**，为居民提供便捷的公共游憩空间。

**防护绿地：**规划区防护绿地面积为9.74公顷，占建设用地1.38%。主要结合各类公用设施及工业用地设置防护绿地。

**广场用地：**规划区广场用地面积为2.21公顷，占建设用地0.31%。保留现状德胜广场。

### ■ 陆地水域

主要为规划区内排洪渠，在用地布局图上不控制具体用地，排洪渠在防洪优先基础上，原则上可结合周边地块建设进行优化。自然河道以修复河道自然岸线为主，构建“渗、滞、蓄、净”系统。



征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿



# 传承

INHERITANCE

彰显沫若文化 延续特色风貌

# PART 06

传承创新的魅力之城

唤醒本土记忆的文化场所

特色鲜明的城市风貌

征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿

唤醒本土记忆的文化场所

## 存续文脉

- 传承沫若文化、打造沫若文旅休闲中心
- 依托钒钛钢铁、打造德胜工业研学中心
- 融入水系网络、打造姚河坝特色商街
- 活化历史建筑、打造丰都庙禅文化体验中心



**【文化体验】**

🎨 🎭 🎪 🎵

**【生活休闲】**

🛒 🏃 ☕ 🛍️

🍴 🍷 📧



**【参禅活动】**

🙏 🌀 🏯 🏠

**【康养休闲】**

🏠 🏃 🧘 🌸 🎵



**【休闲游憩】**

🏞️ 🏠 🏃 🧘

**【休闲商街】**

👤 🛒 🍴 🧑



**【技术体验】**

⚙️ 🌀 🏠 🏠

**【文化教育】**

🏠 🏠 🧑 🏃

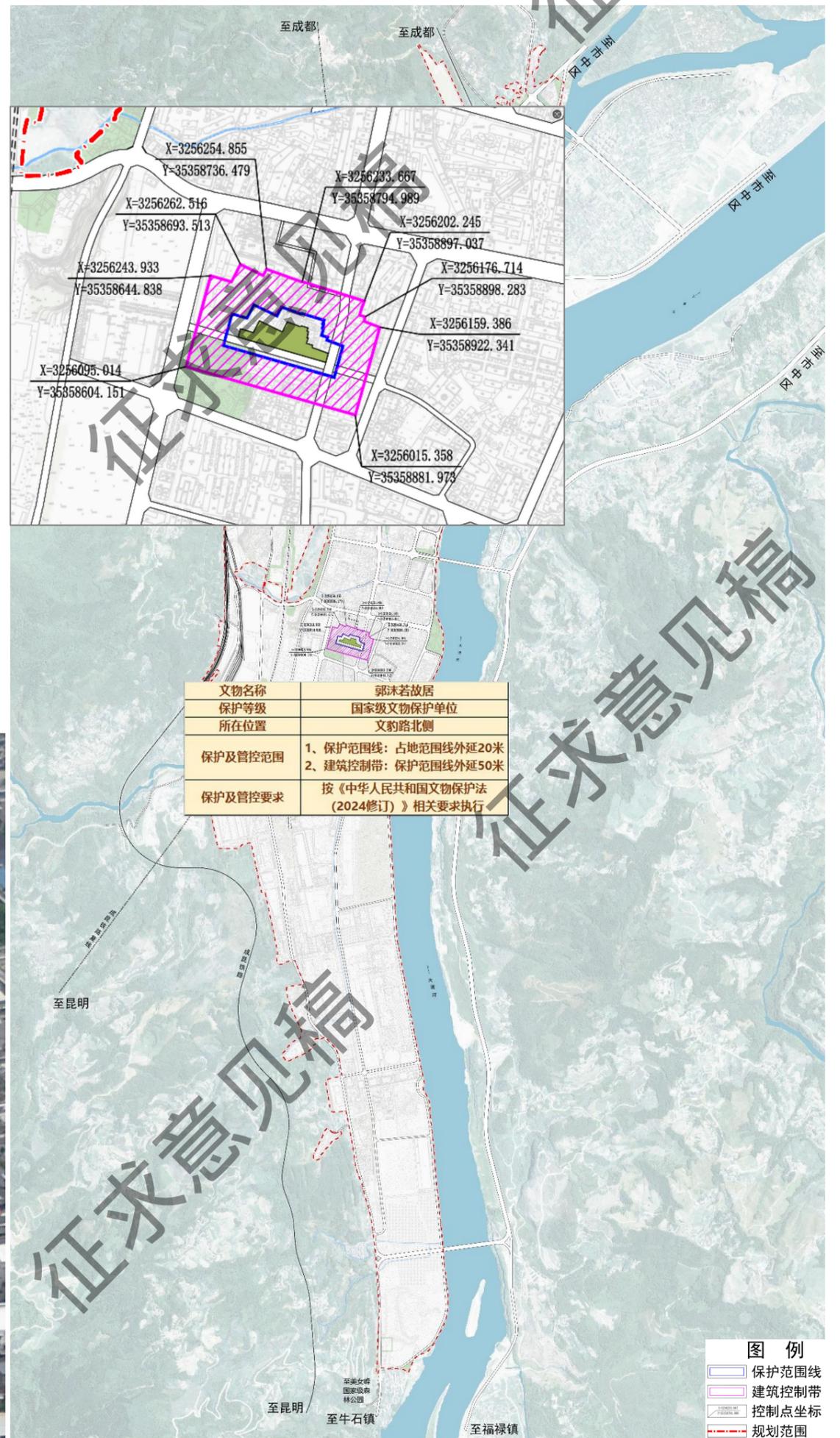
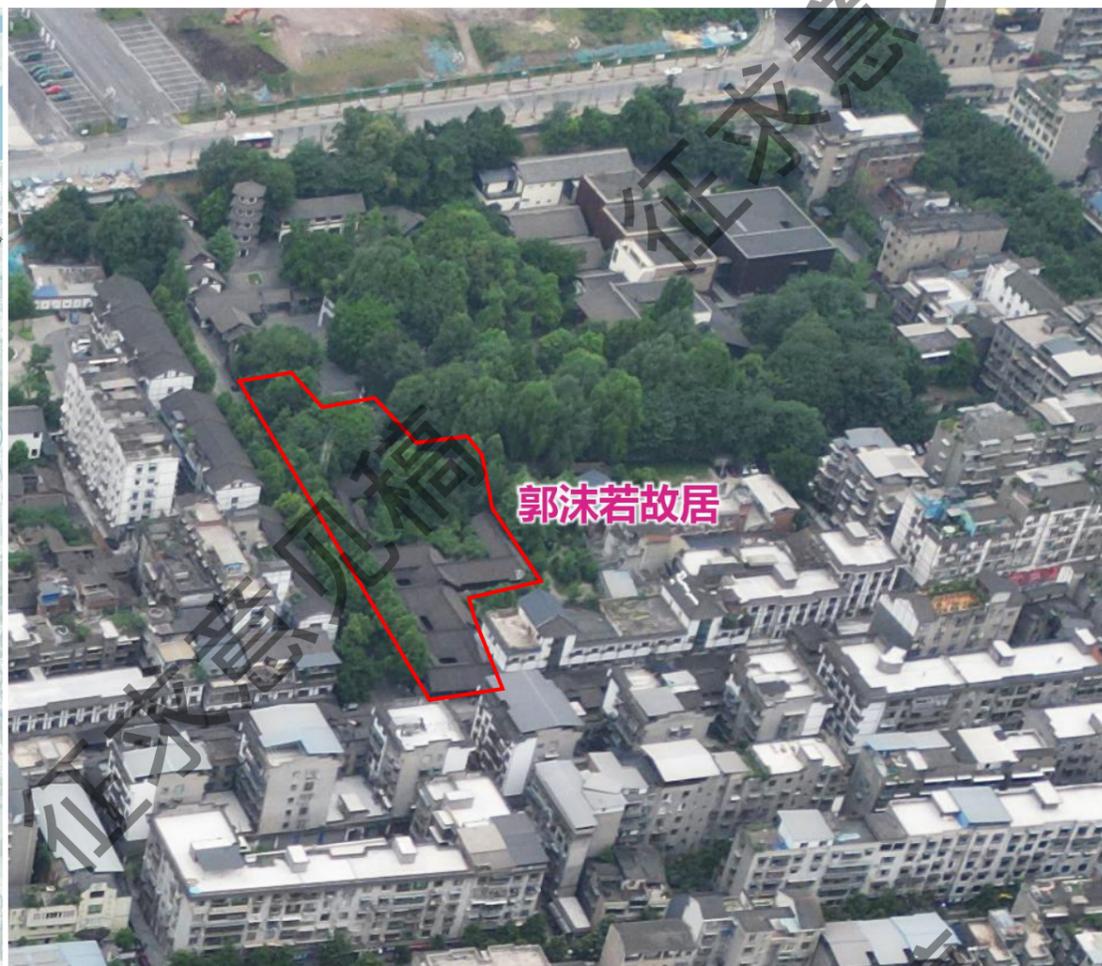


## 唤醒本土记忆的文化场所

### 沫若文旅休闲中心

**郭沫若故居：**全国重点文物保护单位  
**保护范围线：**占地范围线外延20米  
**建筑控制带：**保护范围线外延50米

依据《中华人民共和国文物保护法》：  
**保护范围线内**不得进行文物保护单位以外的其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业。  
**建设控制地带内**进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌；工程设计方案应当经文物行政部门同意后，依法取得建设工程规划许可。  
 在文物保护单位的保护范围和建设控制地带内，不得建设污染文物保护单位及其环境的设施，不得进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动。对已有的污染文物保护单位及其环境的设施，依照生态环境有关法律法规的规定处理。



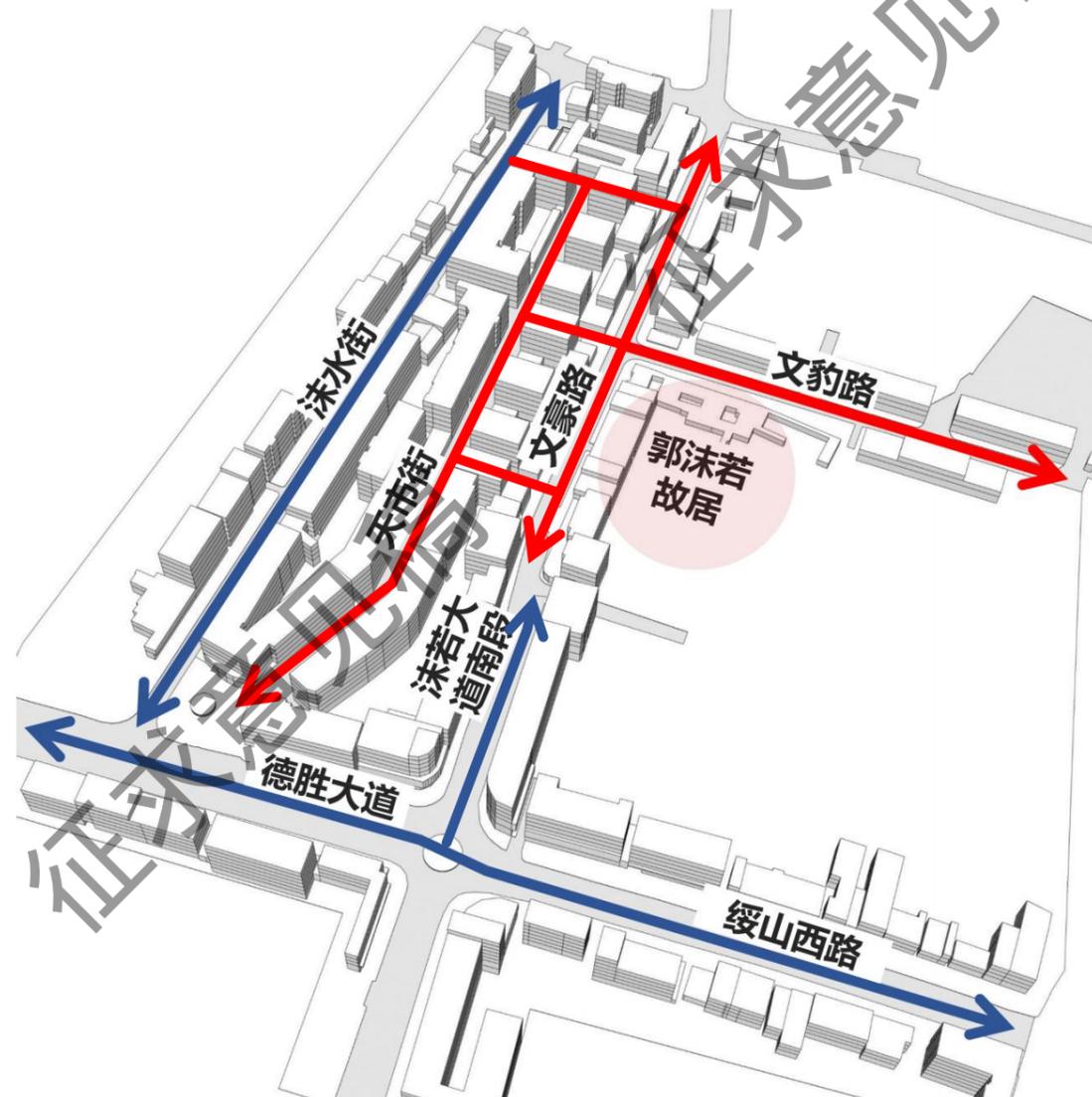
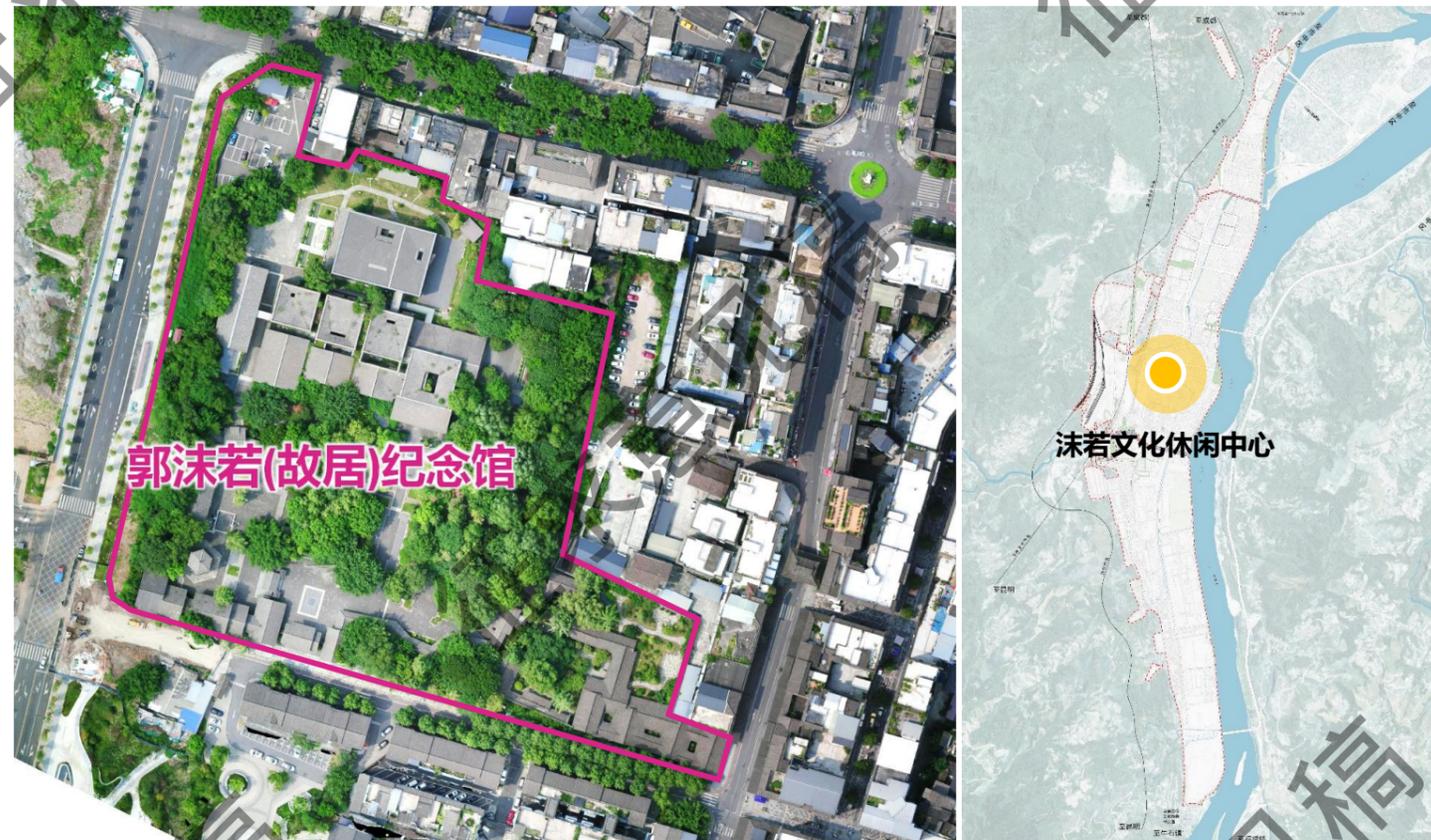
# 06 传承

INHERITANCE

□ 唤醒本土记忆的文化场所

## 沫若文旅休闲中心

- 郭沫若(故居)纪念馆升级创建**5A级旅游景区**。
- 以升级创建5A级旅游景区为契机，在故居周边形成以郭沫若文化为代表的**沫若文化街区**。
- 以**文豪路、文豹路“T字”街区**为文化核心，激活**天市街**的街区底蕴，整体打造为步行街区。
- **建筑外立面改造**：外墙美化，规范店招店牌



## 唤醒本土记忆的文化场所

### 德胜工业研学中心

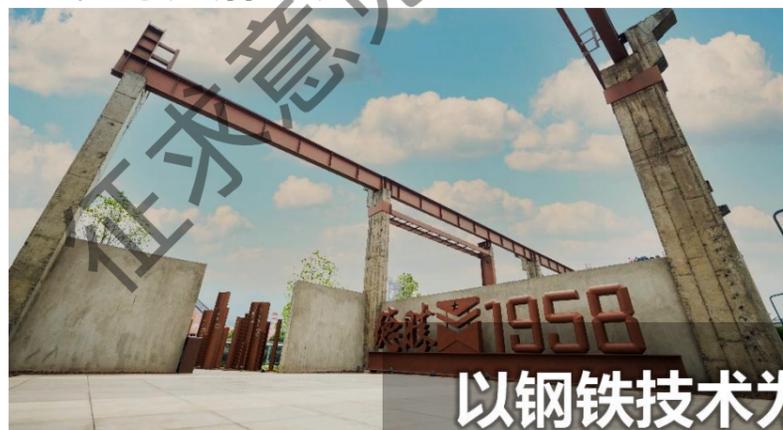
#### 构建“山水园”一体的工旅融合发展场景

将三峨山、大渡河、德胜融合打造为山水园景一体的工旅融合发展场景，助力德胜工业区城市品质提升。

#### 延伸发展“新厂景”工业游，打造德胜3A级旅游景区

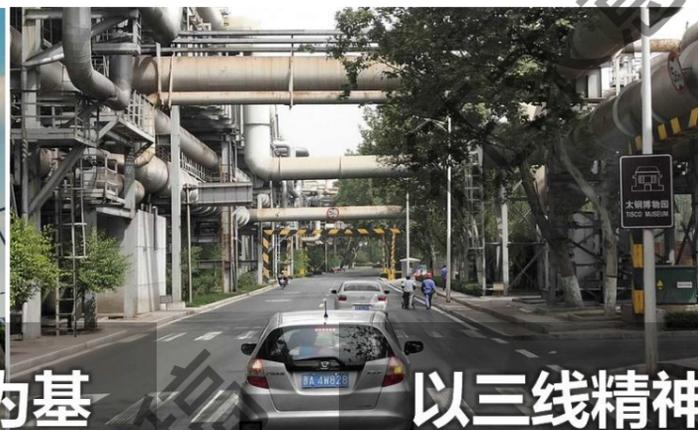
德胜突破传统工业旅游的观光局限，打造全国钢铁行业绿色转型的文旅标杆，打造国家3A级旅游景区和工业旅游示范基地。

建立工业博物馆，用好德胜1958工业遗址文化园区、德胜钒钛历史陈列馆等场地。



### 以钢铁技术为基

将钢铁生产转化为可感可知的旅游产品



### 以三线精神为魂

赋予工业遗产情感厚度与时代叙事



### 以智慧体验为翼

契合年轻群体对科技与生态的双重诉求



## 特色鲜明的城市风貌

# 彰显形象

### 城市设计指引

规划构建“**三带、四区、三界面、多节点**”的城市设计结构。

- 三带** 大渡河滨水休闲带、余溪河生态风光带、陈大溪生态风光带
- 四区** 新旧交融风貌区、沫若文化风貌区、现代工业风貌区、现代物流风貌区
- 三界面** **沫若大道**——公共活力界面、**彩虹大桥**——迎宾界面、**成昆复线**——城市形象界面
- 多点** 规划区中多个地标及功能节点，包括滨水商街、南站门户节点、桥头堡节点、丰都庙节点等



沫若文化风貌区



新旧交融风貌区



现代工业风貌区



现代物流风貌区



## 特色鲜明的城市风貌 沫若文化风貌区

为金广路以南、余溪河以北区域，该区域为沫若文化核心展示区，通过萃取传统川西民居风貌精髓与沫若文化精神标识，构建建筑形态、空间场景、文化意境多维一体的特色风貌区，彰显沙湾文化自信。



街道改造前后对比图

■ **建筑风格：**延续山墙穿斗的传统形式，新建低、多层建筑应通过现代手法演绎川西地区传统建筑风格。新建小高层建筑宜采用新中式、现代主义风格，不应采用欧陆式风格。

■ **色彩引导：**灰暖中彩



■ **材质引导：**以本地青砖、石块、木材为主，新建居住组团以耐用涂料为主，避免大面积使用面砖，主色调为米白色、暖灰色、深灰色，融入现代新材料、新技术的运用，增加现代建筑材料如玻璃、钢材等凸显外墙饰面材质的变化。禁止采用色彩鲜艳的瓷砖、漆面粉刷外立面。

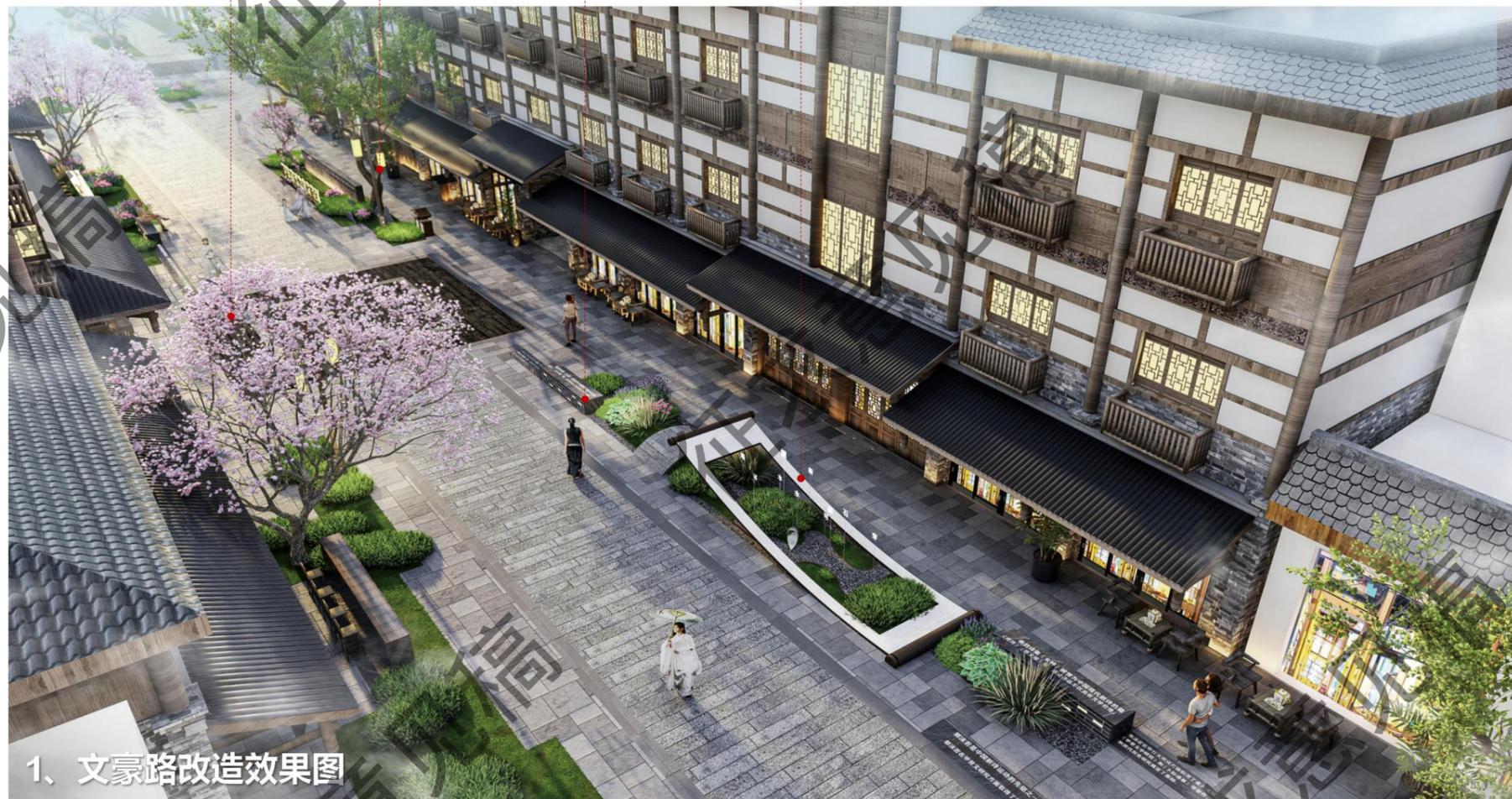
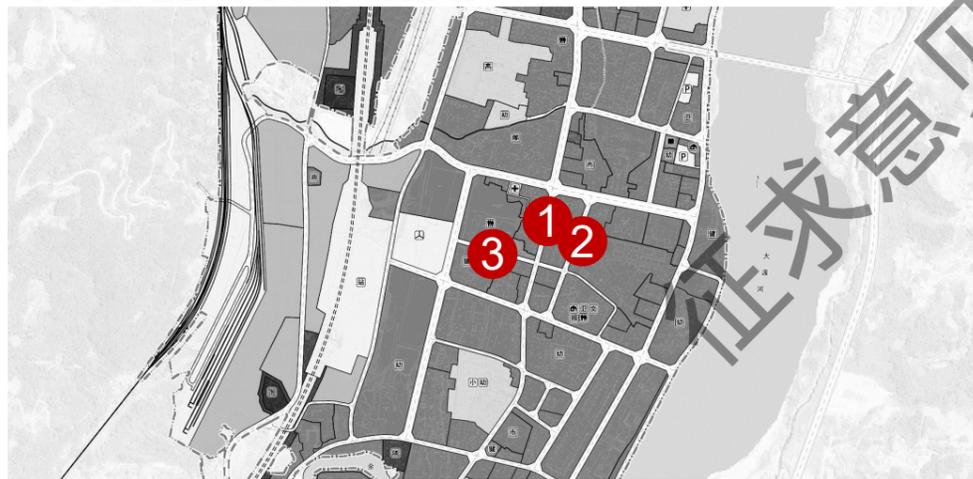
■ **第五立面引导：**改造和新建低层建筑应采用或延续传统的坡屋顶形式，改造和新建多层建筑宜采用坡屋顶形式，新建小高层建筑宜采用平屋顶形式。坡屋顶材质应以小青瓦为主，禁止采用色彩鲜艳的琉璃瓦、简易彩钢棚、瓷砖；加强对现状“蓝屋顶”、“彩钢棚”屋顶的整治。



文豹路改造效果图

特色鲜明的城市风貌

沫若文化风貌区重要节点效果图



1、文豪路改造效果图



3、故居外改造效果图



2、天市街改造效果图

# 06 传承

INHERITANCE

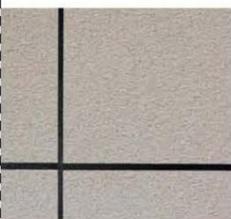
## 特色鲜明的城市风貌 新旧交融风貌区

为金广路（彩虹大桥）以北区域，以沫若文化风貌为起点，沿空间序列梯度过渡为现代中式风格，最终衔接三河九岛片区的现代都市风貌，形成新旧交融、脉络清晰的风貌演进廊道。



沫若大道改造前后对比图

- **建筑风格：**体现时尚活力、便捷高效的现代风格，重点围绕沫若大道两侧建筑和公共空间的形象提升。
- **色彩引导：**暖白点彩
- **材质引导：**推荐涂料、铝板等材料为主，适当增加石材、玻璃、钢材、环保木等材料凸显外墙饰面材质的变化，坡屋顶材质以小青瓦为主。
- **第五立面引导：**低、多层建筑以坡屋顶为主，局部可采取平坡结合的形式，建筑檐口要轻盈化；高层建筑以平屋顶为主；商业、公共建筑推荐屋顶绿化。



真石漆涂料



石材



玻璃+钢架



石材+环保木+玻璃



铝板



龚电花园外口袋公园改造效果图

## □ 特色鲜明的城市风貌

### 现代工业风貌区

为余溪河以南钒钛产业循环组团，以坚实稳健、工业美学为理念——打造以功能导向、简约大气的现代工业建筑，以绿色低碳建材、有序体量组合及立体化立面设计彰显产业特色。



工业美学的建筑风格

- 建筑风格：**以工业建筑为主，在建筑风格上应体现功能导向、现代简约的特征，彰显重工业园区坚实沉稳、高效的特色。
- 色彩引导：**以满足生产需要为主导要求，体现大气的工业美学风格。
- 材质引导：**根据建筑的使用功能选择合适的材质，根据工艺的需要的易清洁、抗污染、保温隔热等需求，选择具有相应性能的材质。  
 纯钢结构承重体系厂房外墙材料不宜低于波纹板，可使用岩棉复合板、金属棉复合板、水泥木丝板等材质。  
 钢混结构承重体系厂房外墙材料不宜低于装饰砂浆，可使用陶土板、穿孔金属板、耐候钢板等材质。
- 第五立面引导：**鼓励在屋顶采用有色漆涂料喷涂的方式，融入企业名称及LOGO，在改变屋顶形象的同时作为企业重要的名片展示界面在符合建筑规范、满足建筑安全要求的前提下，鼓励实施屋顶绿化，提高高空绿视率，鼓励使用屋顶太阳能电池板。



折形山墙



屋顶太阳能电池板

## 特色鲜明的城市风貌 现代物流风貌区

为尤埂路以西区域，以“高效秩序、智慧绿色”为核心理念，通过集约化的空间布局、模块化的建筑形态、科技化的视觉元素及生态化的环境设计，打造彰显现代物流产业特质与绿色低碳理念的特色风貌区。



- **建筑风格：**以功能导向为主，建筑材质以满足功能性、耐久性和环保性为主导要求。
- **色彩引导：**主色调可选用科技蓝、冷灰、浅白为主，辅色调可选用暖灰、冷灰及中性灰。



- **材质引导：**非承重外墙材料标准不低于波纹板，承重外墙材料标准不低于装饰砂浆。
- **第五立面引导：**不宜使用颜色鲜艳的简易彩钢屋顶，鼓励在屋顶采用有色漆涂料喷涂的方式，融入企业名称及LOGO，鼓励使用屋顶绿化，鼓励对屋顶设施进行隐蔽化或美化处理，有条件的情况屋顶可植入一定的功能。

特色鲜明的城市风貌

沫若大道——公共活力界面

范围

女神像转盘至丰都庙。

思路

绕城路建成后沫若大道不再为过境交通线，成为城区内部主干路和公共活力界面。

考虑外部景观影响，主要为苏沙路方向的乡村田野形象，未来三河九岛建成后的现代化城市新区风貌，郭沫若(故居)纪念馆方向的以沫若文化为内核的川西民居风貌。

结合现状道路情况及建筑风貌改造情况，采取与周边风貌叙事序列相对应的风貌。



## □ 特色鲜明的城市风貌

### 沫若大道——公共活力界面

#### ■ 规划指引

规划形成四段风貌，从南至北依次为：**烟雨文澜段-风雅映画段-时代韵律段-绿野序章段**。

#### 烟雨文澜段-沫若文化核心

建筑立面恰当运用川西建筑特色元素。  
将沫若诗词名句、书法作品以镂空刻板、阴刻等方式融入建筑墙体、照壁、门窗隔扇之中；  
路灯、标识、座椅、垃圾桶定制化设计，风格与川西民居风貌协调。

#### 风雅映画段-新中式风貌

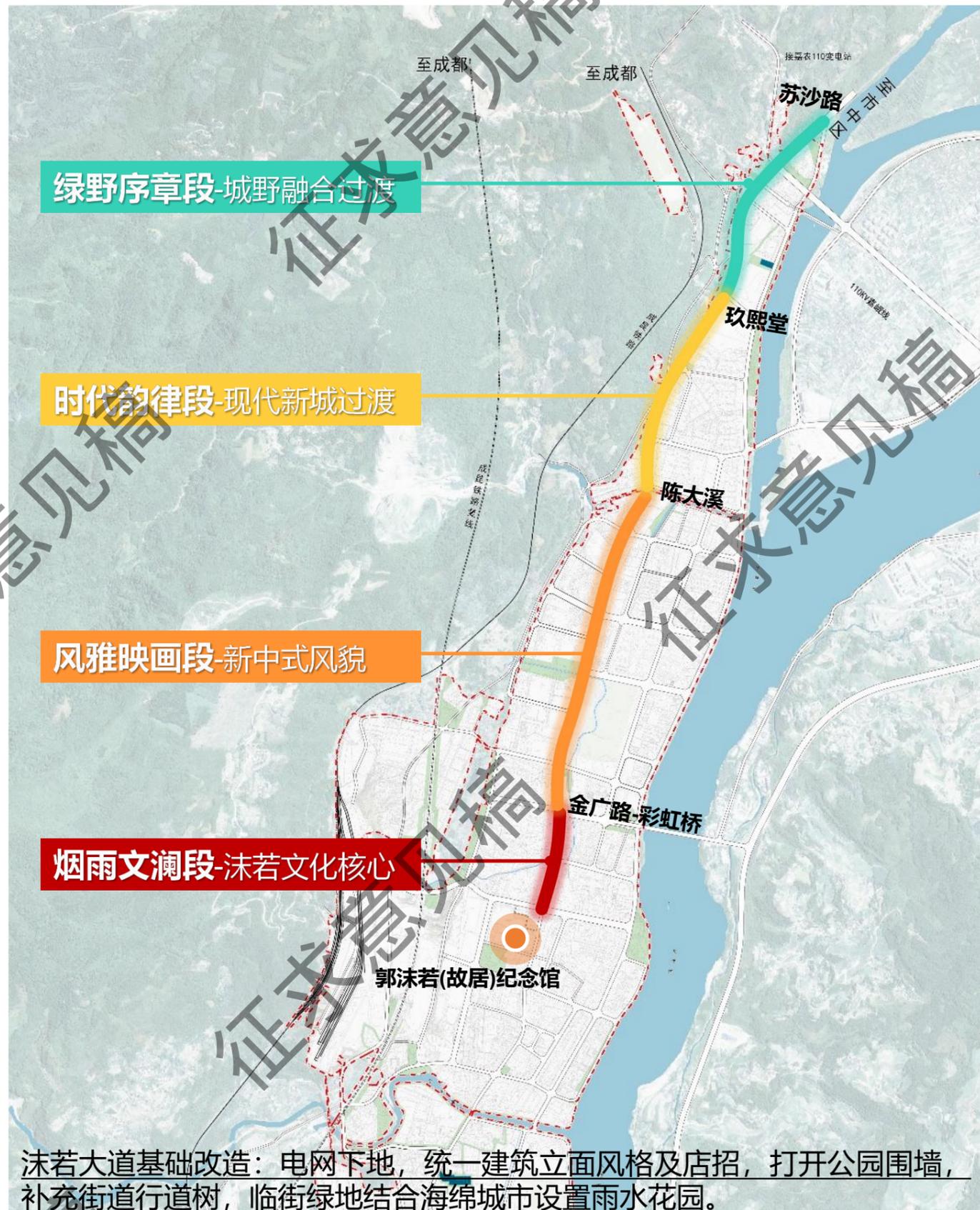
绿化设计体现中式园林意境，采用“乔-灌-草”多层次搭配，打造“口袋公园”、“街角花园”。  
铺装选用花岗岩、耐火砖等，并嵌入传统纹样。

#### 时代韵律段-现代新城过渡

以现代建筑为主。  
设置带状公园、线性绿地，体现新城的秩序感和现代感。  
公共空间布置具有现代设计感又蕴含传统意境的艺术雕塑、小品。

#### 绿野序章段-城野融合过渡

形成从开阔田野到城市空间的自然过渡。  
对沿线零散的农房进行风貌整治，新建建筑采用现代简约风格，色彩以灰、白、淡黄等素雅色调为主，与自然协调。



沫若大道基础改造：电网下地，统一建筑立面风格及店招，打开公园围墙，补充街道行道树，临街绿地结合海绵城市设置雨水花园。

## □ 城市更新指引

### ■ 城市更新片区划分

落实上位规划要求，结合土地潜力分析结果，按照《四川省城市更新工作指引》，将片区城市更新区按照老旧居住区、老旧商业区、老旧厂区、历史保护区、公共空间进行划片，共划定**12片城市更新片区**，共计**108.05公顷**。

城市更新片区划分统计表

序号	类别	位置	面积 (公顷)
1	老旧居住区	新都片区1、2组	12.39
2	公共空间	陈大溪沿岸	1.65
3	老旧居住区	农场片区7、8、9组	10.30
4	老旧厂区	福华农科	15.15
5	老旧居住区	沫若中学、绥山中学周边	20.98
6	老旧商业区	故居周边	11.33
7	历史保护区	郭沫若(故居)纪念馆及周边	5.24
8	老旧居住区	南陵社区棚户区	9.05
9	老旧居住区	沙湾小学周边	6.82
10	老旧厂区	重钢粘土矿、耐火材料厂	4.73
11	公共空间	余溪河沿岸	3.82
12	公共空间	大渡河沿岸	6.59

### ■ 更新要求

#### 5处**老旧居住区**更新要求

建筑提升、设施完善、品质优化、交通改善、智慧治理。

#### 1处**老旧商业区**更新要求

传统商业升级、公共交通完善、配套设施补齐、建筑空间提质、活力氛围营造。

#### 2处**老旧厂区**更新要求

商业功能植入或工业功能升级、工业记忆激活。

#### 1处**历史保护区**更新要求

历史格局保护、历史街区复兴、历史建筑修缮、历史要素保护、沫若文化传承。

#### 3处**公共空间**更新要求

塑造公园广场魅力、营造水岸空间活力、提升街旁空间共享、整合其他低效空间。



## □ 城市更新指引

### ■ 老旧居住区——更新要素

核心导向：“功能完善、品质提升”。

重点内容：建筑提升、设施完善、品质优化、交通改善、智慧治理。

#### 建筑提升

##### 安全适用

排除结构隐患、外墙隐患、消防隐患，增设门禁监控、应急设施、安装加固等。

##### 绿色节能

环保材料、节能改造、加装电梯等。

##### 协调美观

整体色彩、整体风貌、地域特色、区域协调等。

#### 设施完善

##### 公服设施

养老设施、幼托设施、医疗设施、文化设施、商业设施、体育设施等。

##### 基础设施

三线整治，完善消防设施、供水设施、排水设施、燃气设施、热力设施、垃圾处理设施等。

#### 品质优化

##### 活动场地

交往空间、运动空间、边角空间、一老一幼活动空间等。

##### 公共绿地

植物景观、古树名木、生态修复等。

##### 社区文化

文化墙、艺术小品、标识系统、导览系统、户外家具等。

#### 交通改善

##### 车行组织

内外部交通梳理优化、车道整合、路网级配、绿色交通等。

##### 人行组织

人车分流、标识引导、步行系统、人行设施、无障碍设施、社区绿道等。

##### 停车优化

停车设施、非机动车停车设施、绿色智能充电桩、安全通道等。

##### 公交接驳

标识系统、引导系统、智慧服务设施、交互展示设施等。

#### 智慧治理

##### 平台搭建

智慧管理、数据集成、品质管理等。

##### 社区治理

党组织领导、业委会监督、物业企业运维、居民参与等。

### □ 城市更新指引

#### ■ 老旧居住区——南陵社区棚户区

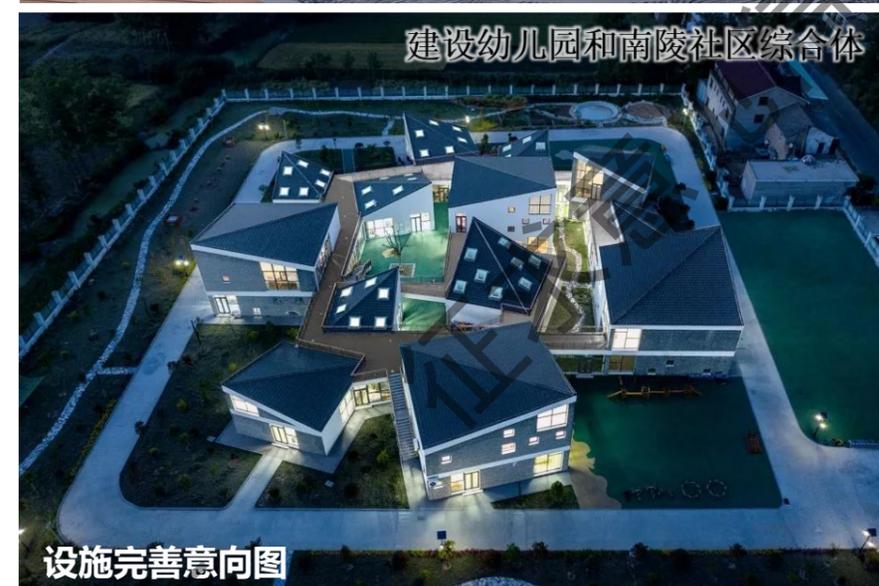
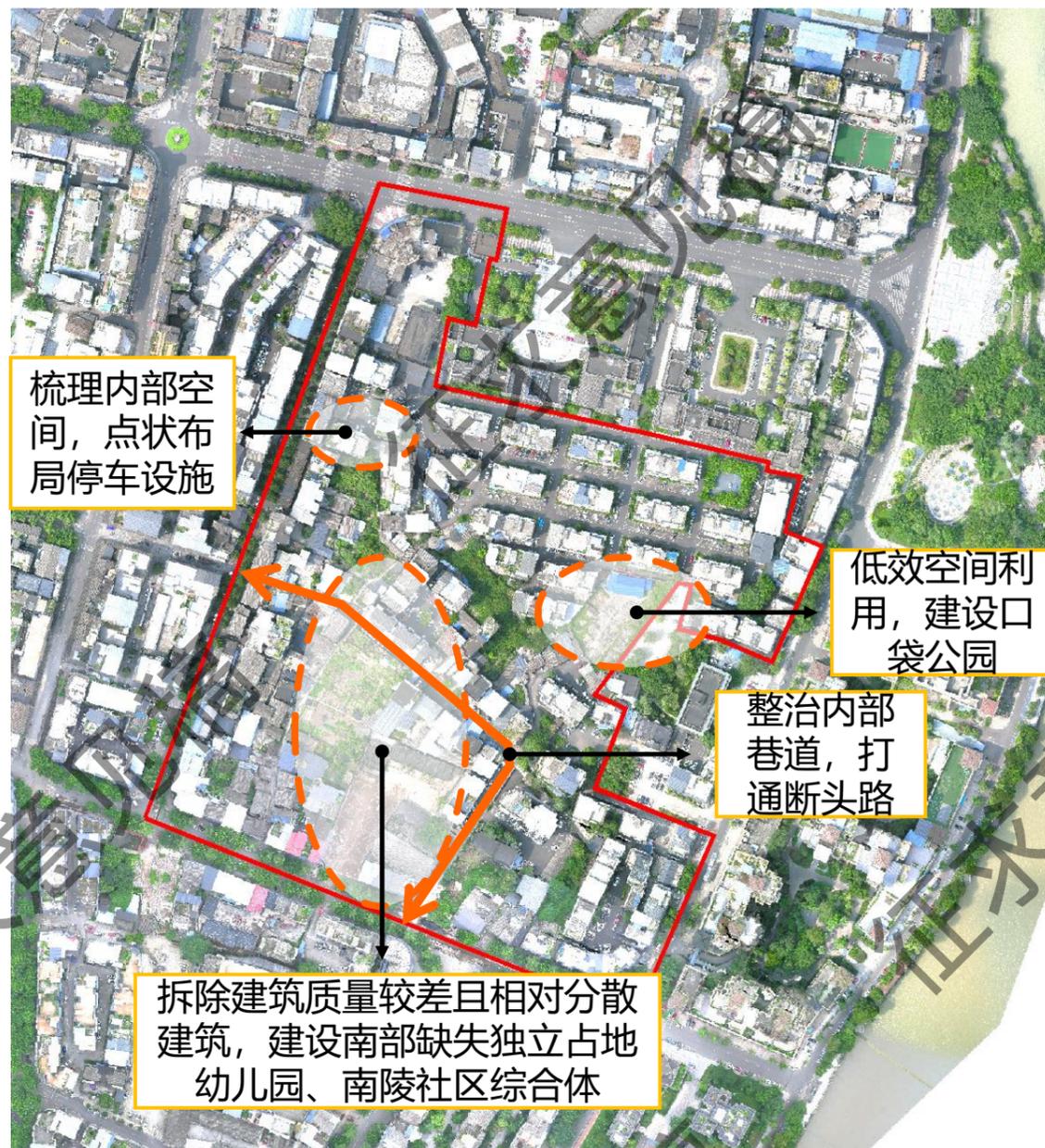
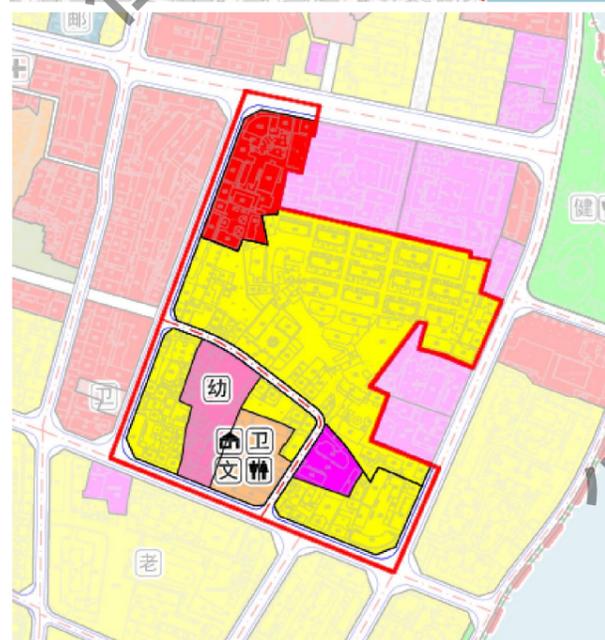
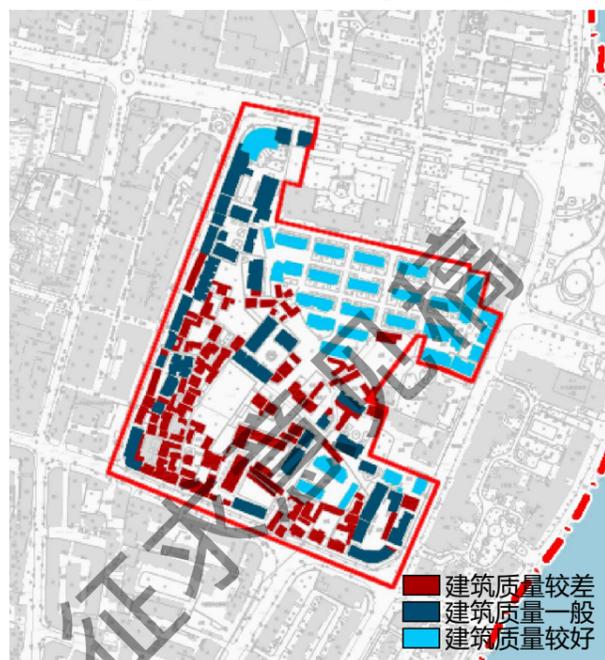
- **范围：**沙湾区委区政府以南，余溪街以北，沫水街以东，铜河路以西。
- **面积：**9.05公顷
- **现状用地：**以居住用地为主，沿沫水街有少量商业用地。
- **现状设施：**区政府家属区、鑫苑小区、其他建筑主要为居民自建房。内部有2处未利用地块。
- **现状交通：**片区周边交通条件较好，但内部交通以巷道为主，通而不畅。
- **现状建设：**片区以多层建筑为主，除区政府家属区、鑫苑小区建筑较好外，其他建筑质量一般且布局紧凑。整体缺少开敞活动空间。



## 城市更新指引

### 老旧居住区——南陵社区棚户区

- **建筑提升：**建筑梳理，建议拆除26栋，建筑面积8077m<sup>2</sup>，风貌引导。
- **设施完善：**完善公服和市政基础设施。
- **品质优化：**打造片区公共活动空间。
- **交通改善：**完善人车出行。
- **智慧治理：**住区综合智慧管理平台。



## □ 城市更新指引

### ■ 老旧商业区——更新要素

核心导向：“资源利用、彰显特色”。

重点内容：传统商业升级、公共交通完善、配套设施补齐、建筑空间提质、活力氛围营造。

#### 传统商业升级

##### 特色发展

特色需求、特色业态、特色品牌、消费场景等。

##### 智慧建设

智慧商业、智慧停车、智慧驿站、智慧监控等。

#### 公共交通完善

##### 高效完善

公共交通、骑行交通、换乘接驳、停车组织等。

##### 人行友好

露天平台、慢行通道等。

#### 配套设施补齐

##### 公服配套设施

文化设施、儿童娱乐设施、休闲游憩设施等。

##### 无障碍设施

无障碍通道、无障碍厕所、无障碍停车位、残疾人服务设施等。

##### 应急设施

消防通道、消火栓、微型消防站等。

#### 建筑空间提质

##### 安全提升

安全结构、建筑立面构件、应急避难场所、应急疏散动线等。

##### 空间优化

空间肌理、空间尺度、空间形态等。

##### 风貌塑造

风格定位、文化特色、色彩主题、建筑手法等。

#### 活力氛围营造

##### 主题景观

商业IP、主题场景、景观体验等。

##### 艺术设施

节点空间、互动设施等。

##### 夜间氛围

夜间照明、灯光场景、氛围营造等。



## □ 城市更新指引

### ■ 老旧商业区——故居周边

**范围：**北至金广路、南至余溪街，西至郭沫若故居，东至沫水街。

**面积：**约11.33公顷

**现状用地：**以商业用地、居住用地为主，分布有少量公服用地。

**现状设施：**中心农贸市场、沙湾镇卫生院、文豪社区医院。

**现状交通：**车行整体较为通畅，但文豪路（故居周边）人车混行存在安全隐患以及部分自建房侵占人行空间。

**现状建设：**建筑布局紧凑、密度高、缺少开敞空间；层数以低层及多层商住一体为主；整体建筑质量一般。



文豪路



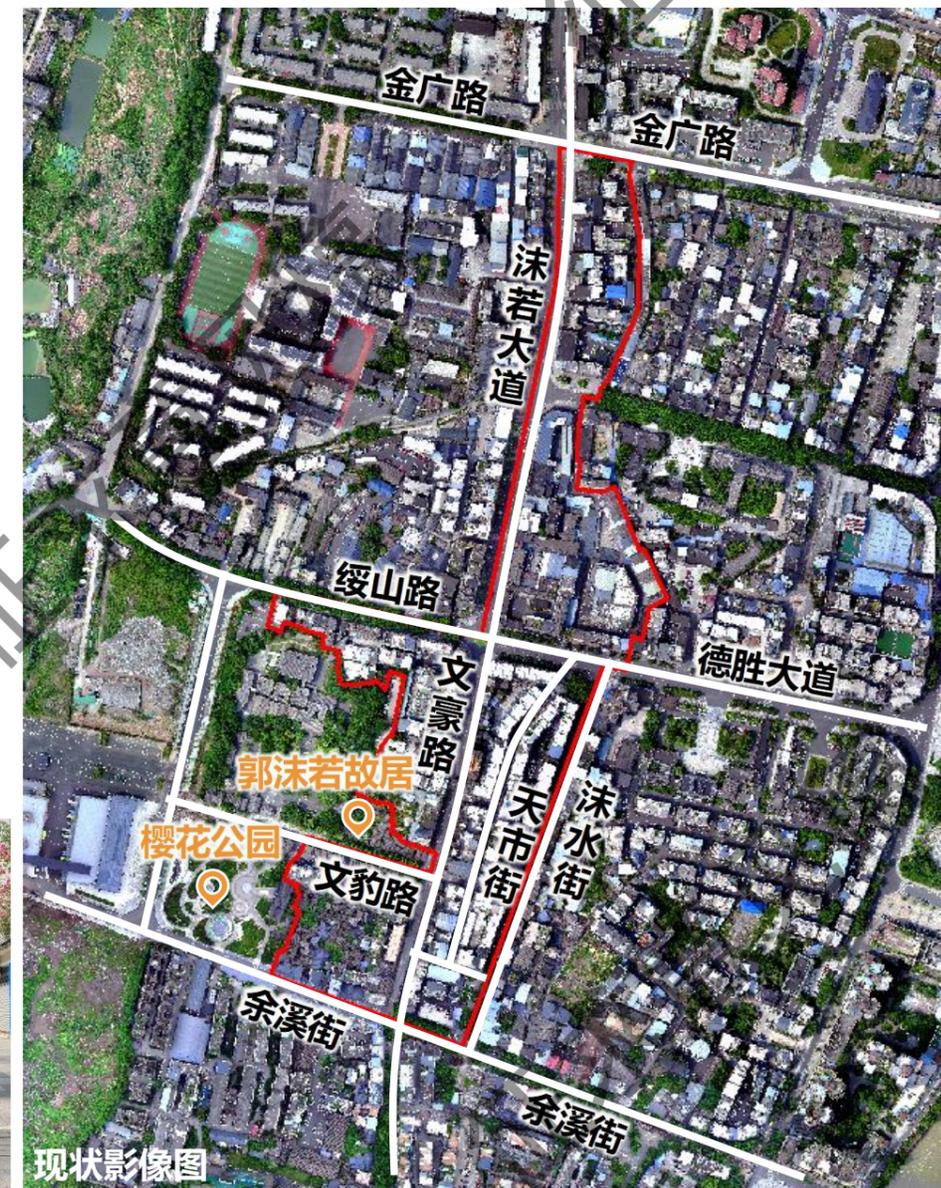
天市街入口广场



沫水街



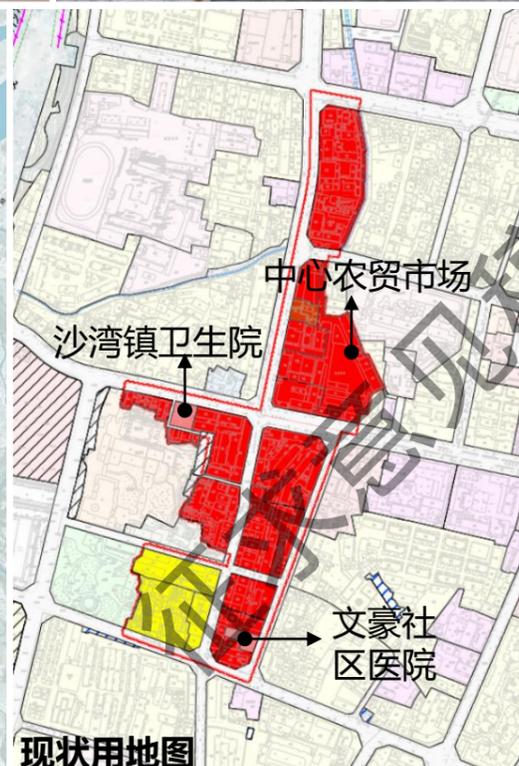
天市街



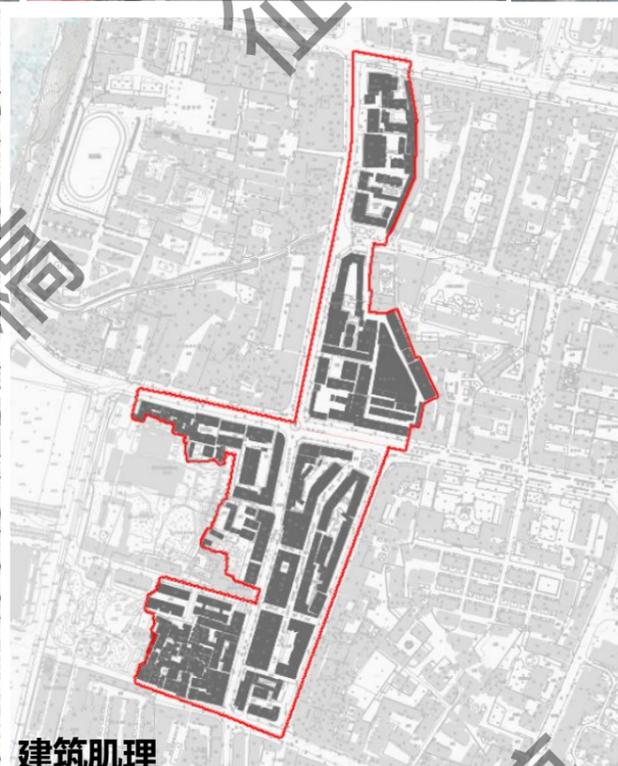
现状影像图



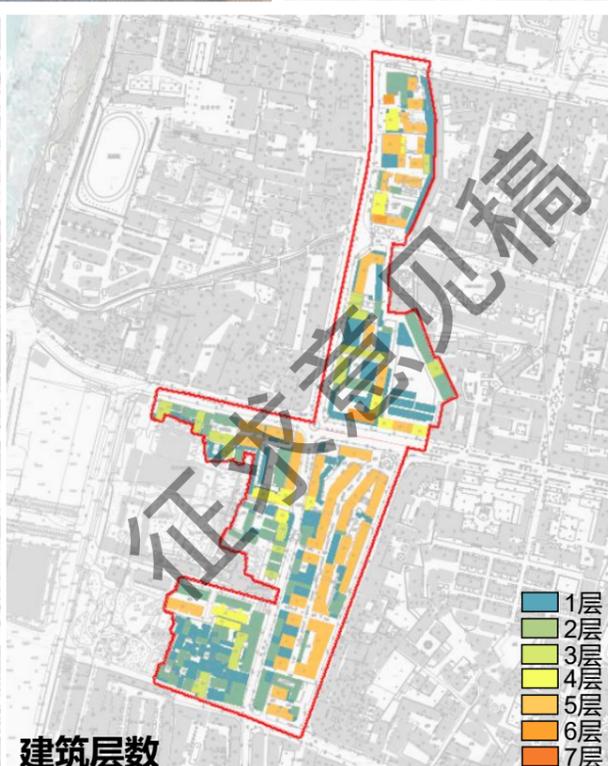
区位图



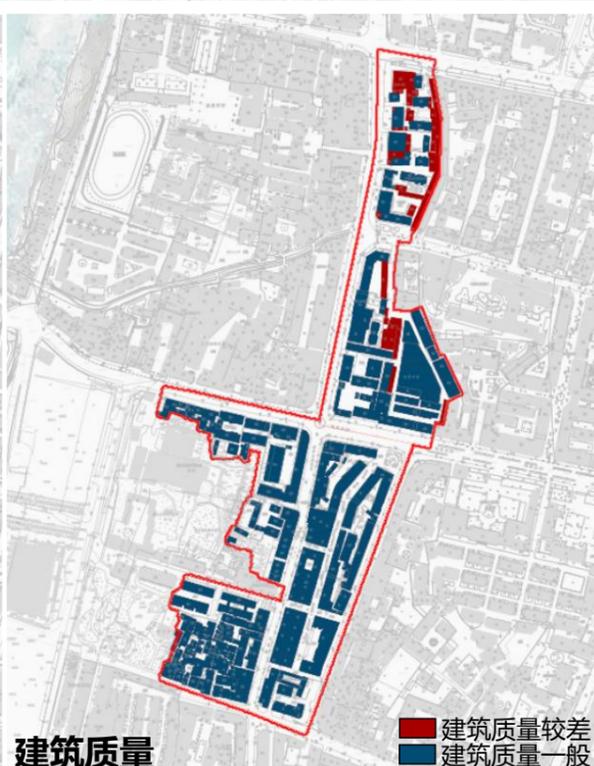
现状用地图



建筑肌理



建筑层数



建筑质量

■ 建筑质量较差  
■ 建筑质量一般

## □ 城市更新指引

### ■ 老旧商业区——故居周边

#### ➤ 传统商业升级

##### 深挖文化IP，塑造特色品牌

针对商业区推出“沫若街市”或“文豪故里·创意街区”品牌。设立品牌准入与标准，对符合品质与文化调性的商户进行认证授权。

##### 智慧商业生态系统

集成化数字平台：搭建“沫若故里智慧文旅平台”小程序或APP。

##### 智慧公共服务设施

多功能智慧驿站：在商业区内合理布局智慧驿站（公共卫生间），集成环境监测、人流计数、紧急呼叫、Wi-Fi覆盖、手机充电、信息查询等功能。

一体化指挥中心：将商业区的视频监控、人流热力图、智能消防、商户经营数据等信息汇入智慧停车指挥中心或新建的管理平台。

##### 创新业态组合，培育特色消费

针对不同消费需求可布局的特色业态，如文化体验与研学、休闲娱乐与社交、创意零售与工坊等。

##### 智慧停车与交通引导

全域停车调度：将商业区及周边的公共停车场、路边停车位全面接入沙湾区已建成的智慧停车系统。

衔接“最后一公里”：在停车场出口、主要公交站点设置智慧共享单车/电单车驿站，方便游客换乘，构建无缝衔接的微循环交通网络。

##### 营造特色场景，激发街区活力

营造主题化的消费场景，如戏剧化场景、烟火气场景、时光感场景等。



传统商业升级改造



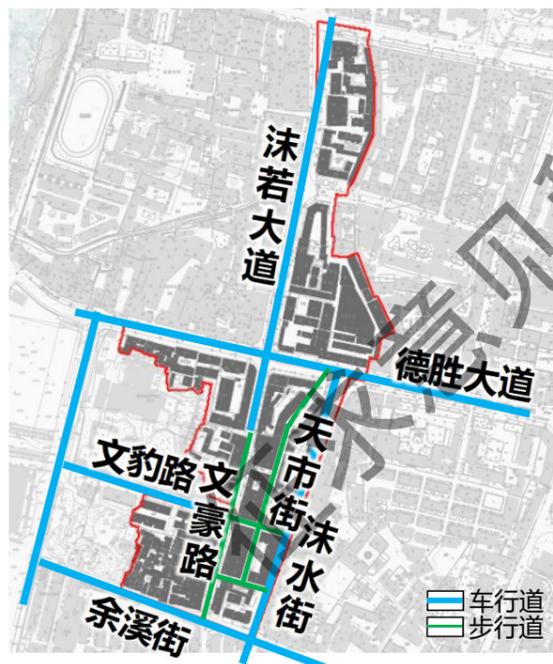
传统商业升级改造

#### ➤ 公共交通完善

将文豪路故居至余溪街段改为步行街，联合现有天市街共同构建沫若慢行街区。

#### ➤ 配套设施补齐

结合慢行街区及步行道空间完善休闲游憩、文化展示、无障碍及应急等相关设施。



文豹路步行街区改造



休闲游憩设施改造

## □ 城市更新指引

### ■ 老旧商业区——故居周边

#### ➤ 建筑空间提质

##### 安全提升

对区域内所有建筑进行结构安全性与抗震性能鉴定，建立“一栋一档”的健康档案。据鉴定结果，对不符合现行规范的建筑，采用消能减震、钢构加固、高性能砂浆纤维加固等适宜技术进行加固，确保建筑本体安全。

##### 风貌塑造

新建或改造建筑应延续传统肌理，控制建筑高度与尺度。鼓励采用川西民居的穿斗结构、青瓦坡顶、挑檐、木格栅等元素，但可用现代材料和手法进行转译（如用金属格栅模仿木构）。



##### 空间优化

对巷道空间活化，植入休憩座椅、花箱、艺术灯光等“街道家具”。充分利用街角、建筑退界等零散空间，打造“口袋公园”、“文化微广场”。例如，设置“沫若书角”阅读空间、“三线记忆”主题小品广场等，提供驻留和社交场所。

#### ➤ 活力氛围营造

##### 主题景观

构建一条“沫若文化体验径”，将散落的景观节点串联成一条有起承转合的故事线。

##### 夜间氛围

设计一条“光影沫若”夜游动线，串联主要景观节点，并通过灯光的变化讲述一个完整的“光之故事”。

##### 艺术设施

文化主题“街道家具”：将座椅、垃圾桶、路灯、导视牌等功能设施进行一体化艺术设计。例如，设计成“钢笔”造型的路灯、“书本”形状的座椅，既实用又是打卡点。

互动装置艺术：设置声音雕塑，触摸可播放沫若诗歌朗诵；设置数字水墨屏，游客挥手可改变屏上山水画意境；打造“共鸣”光感琴弦，拨动会触发灯光与音乐的变化。



## □ 城市更新指引

### ■ 老旧厂区——更新要素

核心导向：“产业升级、低碳转型”。

重点内容：工业功能升级、商业功能植入、公共服务融合、工业记忆激活。

#### 工业功能升级

##### 智造转型

淘汰或转移不符合片区功能定位的产业，引入新型产业，培育产业链等。

##### 低碳发展

淘汰传统高耗能、重污染产业，引入节能环保产业，升级生态环境，绿色智能管理等。

##### 污染治理

污水治理、废气净化、无害化垃圾处理、减噪处理、海绵化改造等。

#### 商业功能植入

##### 活力商业

品牌策划、建筑改造、商业运营、功能置换、配套品质、活动事件、特色场景等。

##### 多元发展

文化创意产业、娱乐休闲产业、健康养老产业、科技创新产业等。

#### 公共服务融合

##### 公服配套

安全结构、通风采光、文化设施、教育设施、养老设施、幼托设施、医疗设施、体育设施等。

##### 开放空间

拆除部分围墙，增加出入口、户外家具、景观绿化等。

#### 工业记忆激活

##### 艺术赋能

景观小品、形象雕塑、互动装置、IP形象、夜景照明。

##### 风貌重塑

结构形式、建筑材料、立面色彩、典型构件等。

##### 工业传承

物质性工业遗产遗存、非物质性工业遗产遗存、文化展示、文化旅游、文创商业。

## 城市更新指引

### 老旧厂区——重钢粘土矿、耐火材料厂

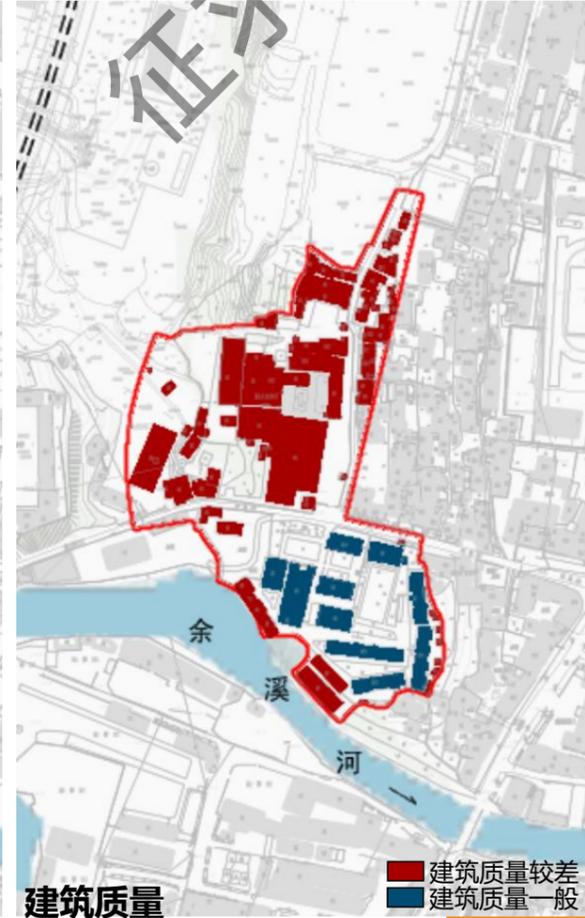
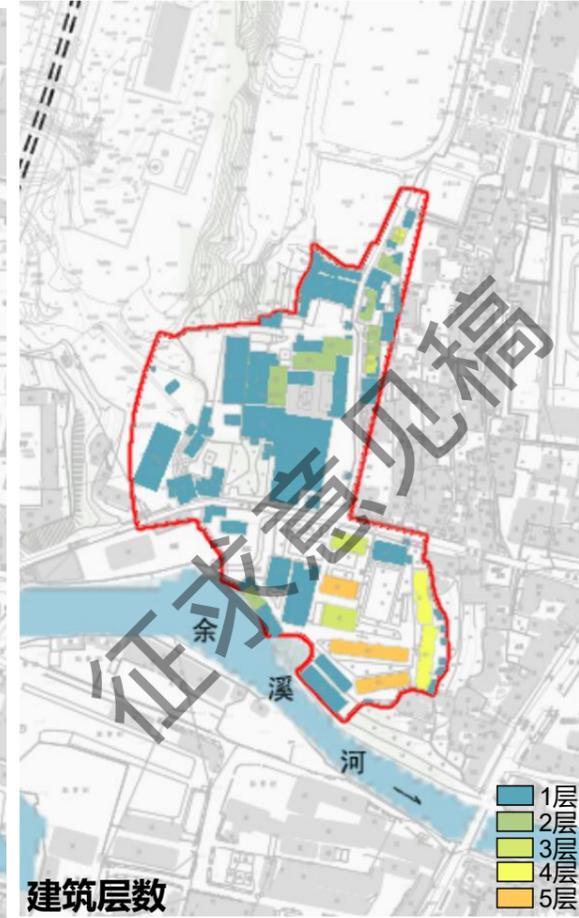
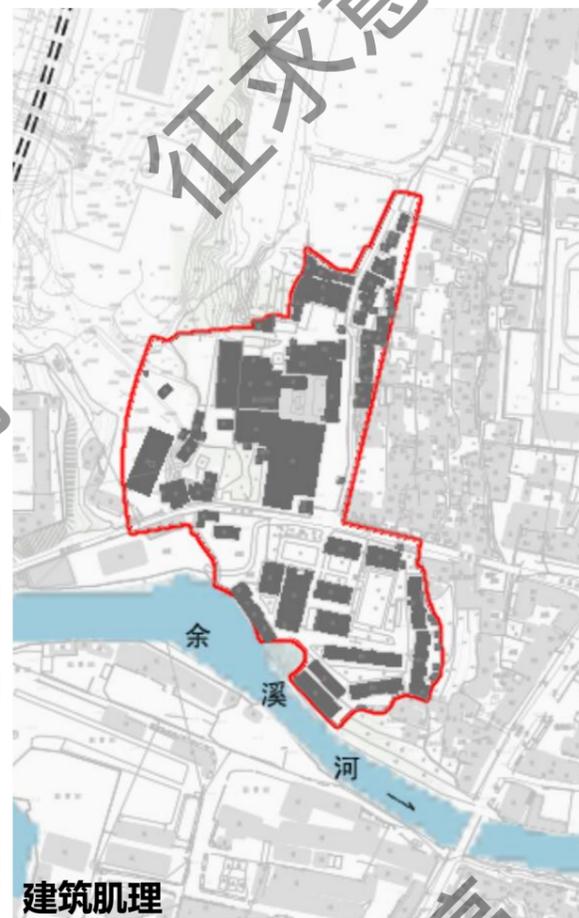
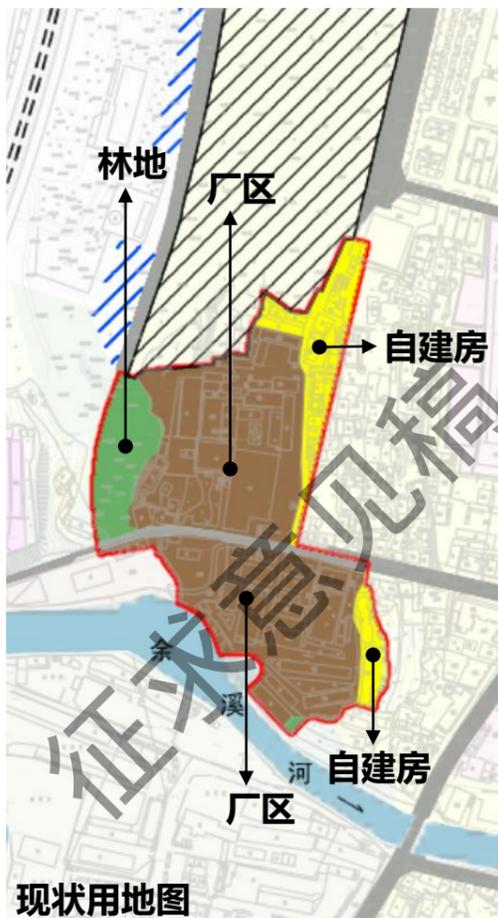
**范围：**重钢粘土矿、耐火材料厂范围及周边自建房、林地。

**面积：**约4.74公顷

**现状用地：**以工业用地为主，分布有少量居住用地、林地。

**现状交通：**茶溪路东西横向穿过，宽度为7-5米，人车混行。

**现状建设：**层数以低层及多层一体为主；厂区宿舍及办公用房建筑质量一般，厂房及自建房建筑质量较差。



### 城市更新指引

#### 老旧厂区——重钢粘土矿、耐火材料厂

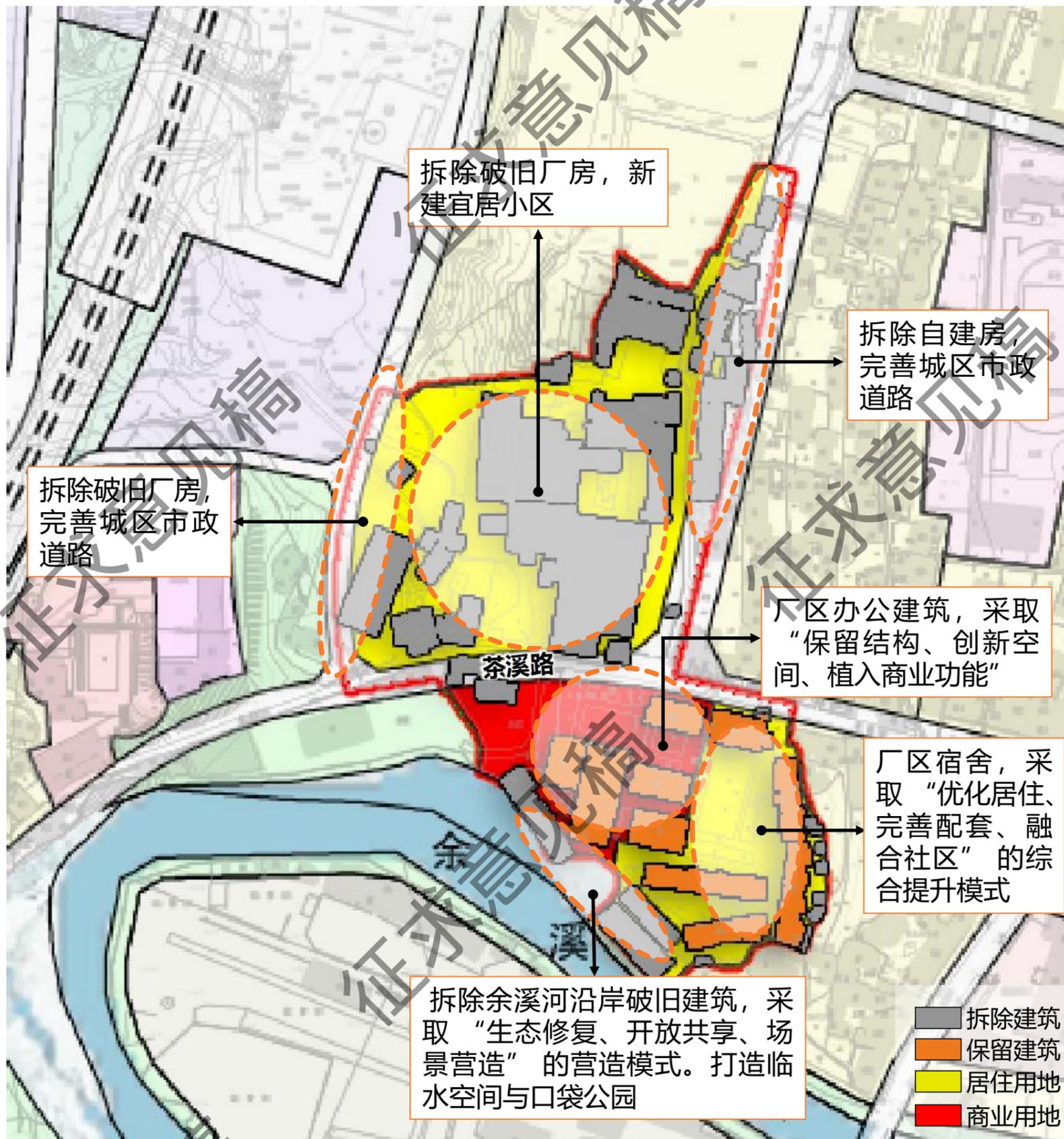
定位：沫若故里·工业记忆社区

一个融合了工业遗产、特色商业、滨水生态与品质居住的复合型活力社区。

#### 更新思路



建议拆除更新，涉及产权约32处  
涉及建筑81栋，建筑面积1.32万平方米



## □ 城市更新指引

### ■ 历史保护区——更新要素

核心导向：“保护整体空间格局和自然环境”。

重点内容：历史格局保护、历史街区复兴、历史建筑修缮、历史要素保护、沫若文化遗产。

#### 历史格局保护

##### 格局延续

历史轴线、景观与建筑节点、功能特色片区、地形地貌、建筑形态等。

##### 空间肌理

街巷空间、道路宽度、断面形式、肌理织补等。

##### 开发控制

建筑高度、景观视廊、历史环境等。

#### 历史街区复兴

##### 历史复兴

历史街区格局、历史街区定位、咨询服务、旅游接待、文化展示、历史场景等。

##### 特色彰显

主要出入口、重要街巷、特色文化元素、本土铺装材料、绿化景观等。

##### 多元业态

原住民经营活动、创意产业、特色商业、艺术表演、数字化场景等。

#### 历史建筑修缮

##### 修缮利用

修缮原材料、原工艺、原形制、原结构，提升使用性能等。

##### 风貌协调

色彩材质、门窗样式、结构装饰、牌匾店招、空调机位、外挂设施等。

##### 文化延续

原有场地景观环境、传统平面布局、立面建筑样式、历史场景、特色活动等。

#### 历史要素保护

##### 古树名木

“一树一档”挂牌保护、“一树一人”日常巡护、“一树一策”科学救护等。

##### 历史小品

古牌坊、古石刻、古石阶等。

#### 沫若文化遗产

##### 文化遗存

修缮提升故居场馆、打造专题文化空间、提炼弘扬精神内涵等。

##### 文艺研究

创排文艺精品、设立文化奖项、深化理论研究等。

##### 文旅融合

打造主题旅游线路、举办文旅节会活动、丰富文旅业态体验等。

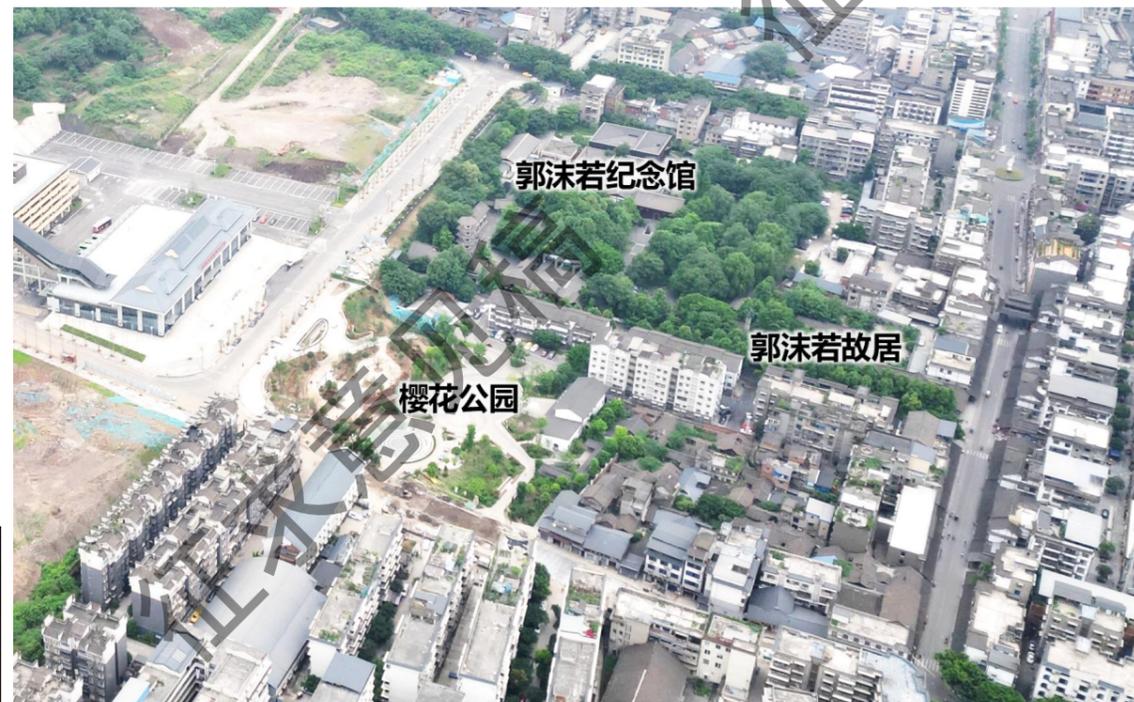
## □ 城市更新指引

### ■ 历史保护区—郭沫若（故居）纪念馆及周边

- **范围：**现状客运中心以东，绥山路以南，文豪路以西，余溪街以北。
- **规模：**5.24公顷。
- **现状设施：**郭沫若故居、郭沫若纪念馆、樱花公园。



- **历史格局保护：**落实保护范围线和建设控制地带要求，维持现状建设格局基本不变。
- **历史街区复兴：**提升郭沫若故居入口咨询服务、旅游接待配套设施服务水平，丰富樱花公园休闲游憩设施。
- **历史建筑修缮：**修旧如旧。
- **历史要素保护：**落实定期常态化保护检查。
- **沫若文化传承：**提炼沫若文化内涵，创排沫若文艺精品项目，定期举办沫若文化活动。



## □ 城市更新指引

### ■ 公共空间——更新要素

核心导向：“以人为本，活力共享”。

重点内容：塑造公园广场、营造水岸空间、提升街旁空间、整合其他低效。

#### 塑造公园广场

##### 主题鲜明

主题策划、景观设计、文化活动、艺术展示等。

##### 设施完善

夜间照明、安防监控、公共厕所、运动健身、主题游乐、休闲娱乐、科普教育、康养疗愈等。

#### 营造水岸空间

##### 慢行优化

慢行走廊、空中栈桥、亲水栈道、观景平台、滨水设施等。

##### 生态保护

自然型驳岸、自然改造型驳岸、人工型驳岸、生态修复技术等。

##### 业态融合

音乐演出、文创市集、水上灯光表演、餐饮夜市等。

#### 提升街旁空间

##### 功能叠合

健身锻炼、游戏玩耍、商务洽谈、商业休闲、上班族午休小憩、人群集散、换乘接驳、候车休憩、文化展示等。

##### 艺术营造

墙面彩绘、植物创意修剪、艺术性墙体景观、趣味互动装置等。

##### 文化展示

文化元素、乡土材料、乡土植物、乡土色彩、声光效果、交互设备、历史文化场景等。

#### 整合其他低效

##### 桥下空间

商业休闲、儿童游戏、体育运动、立体美化等。

##### 基础设施周边空间

保障安全基础、一体化设计、体育运动、文化展示、休闲游憩、完善配套等。

# 06 传承

INHERITANCE

## □ 城市更新指引

### ■ 公共空间——陈大溪沿岸

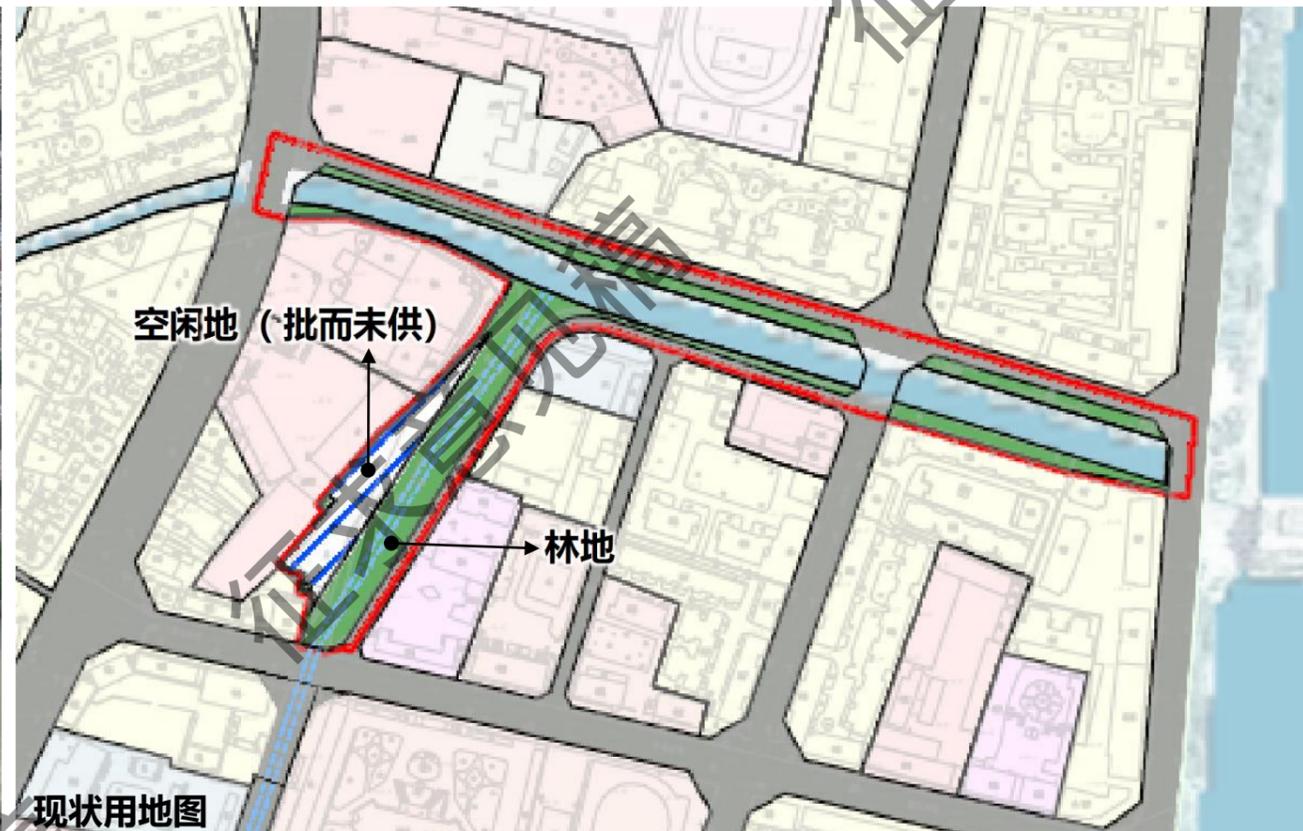
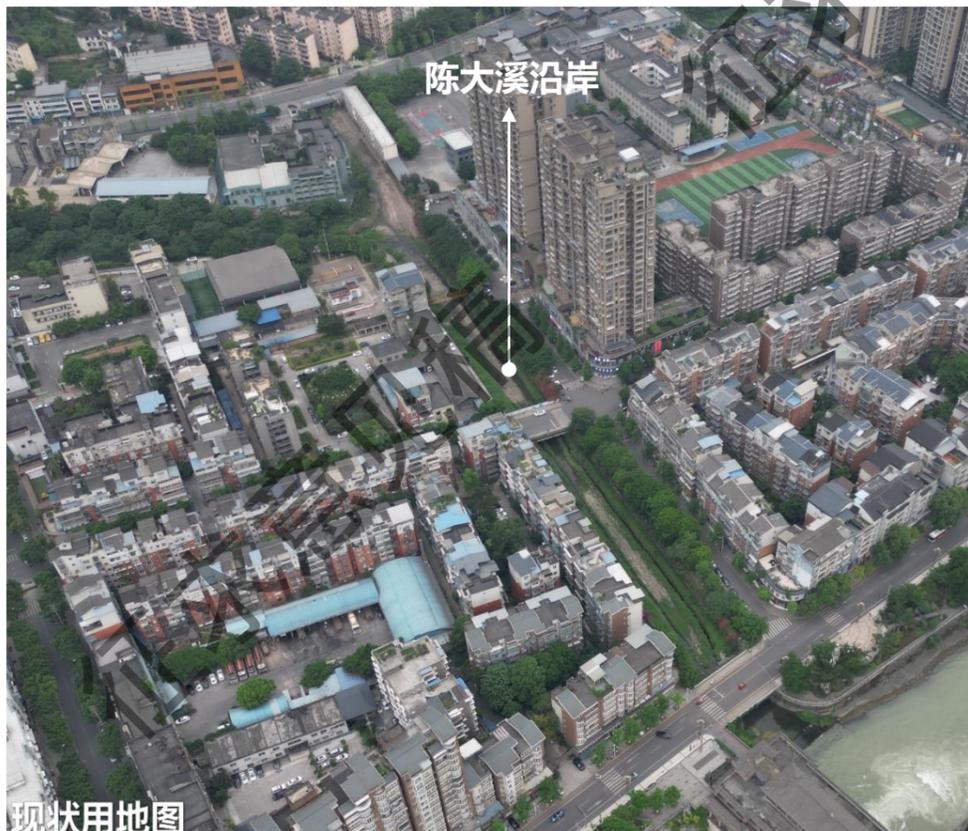
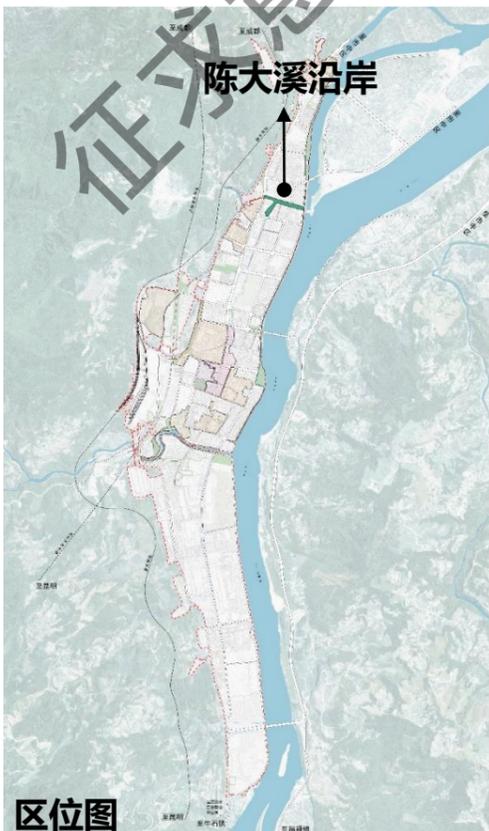
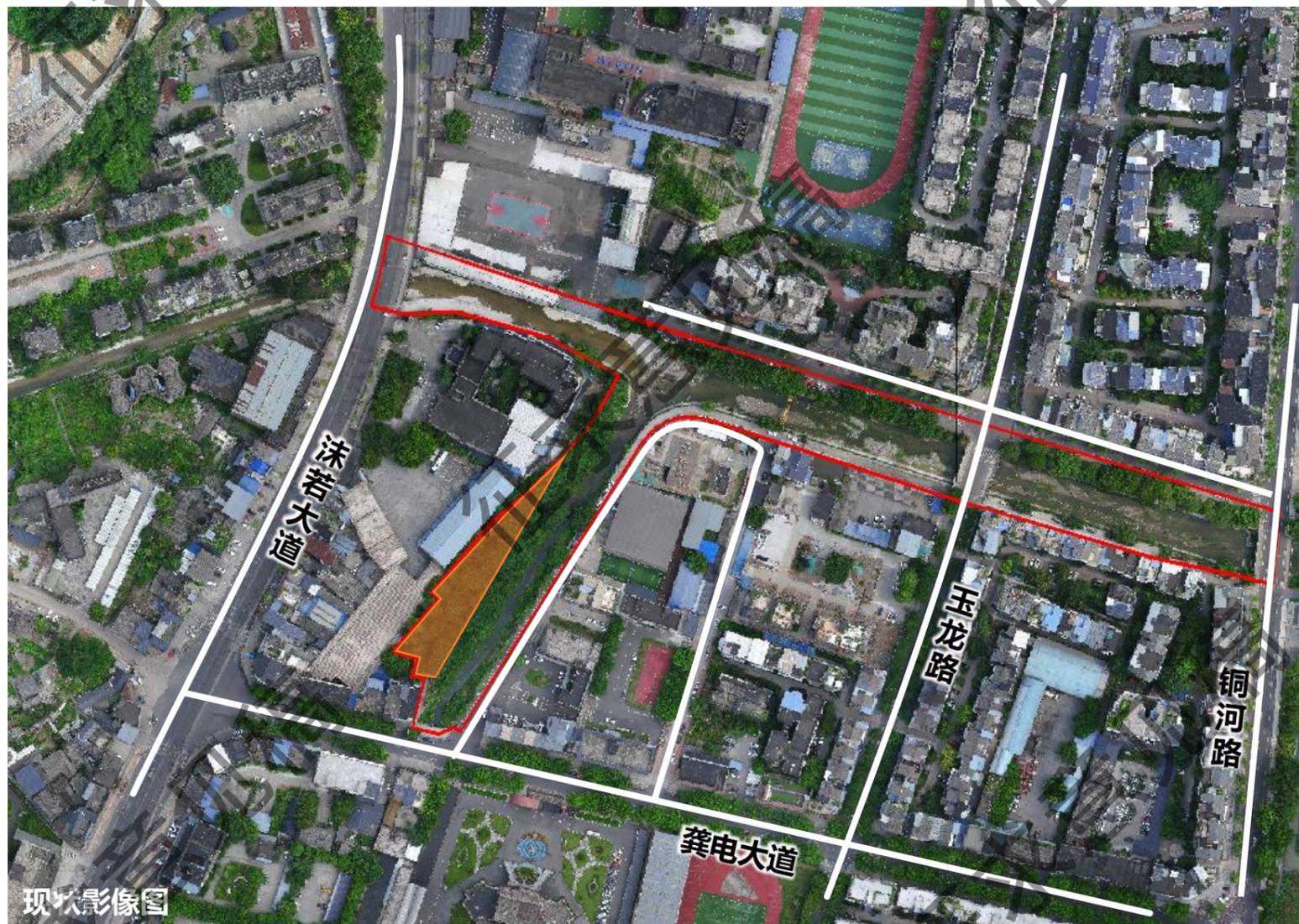
**范围：**陈大溪沿岸。

**面积：**约1.65公顷

**现状用地：**以林地、空闲地（批而未供）为主。

**现状交通：**周边有沫若大道、铜河路、龚电大道等，可达性较高。

**现状建设：**周边建设为多层及高层商住为主。滨水空间活力不足，特色缺失。

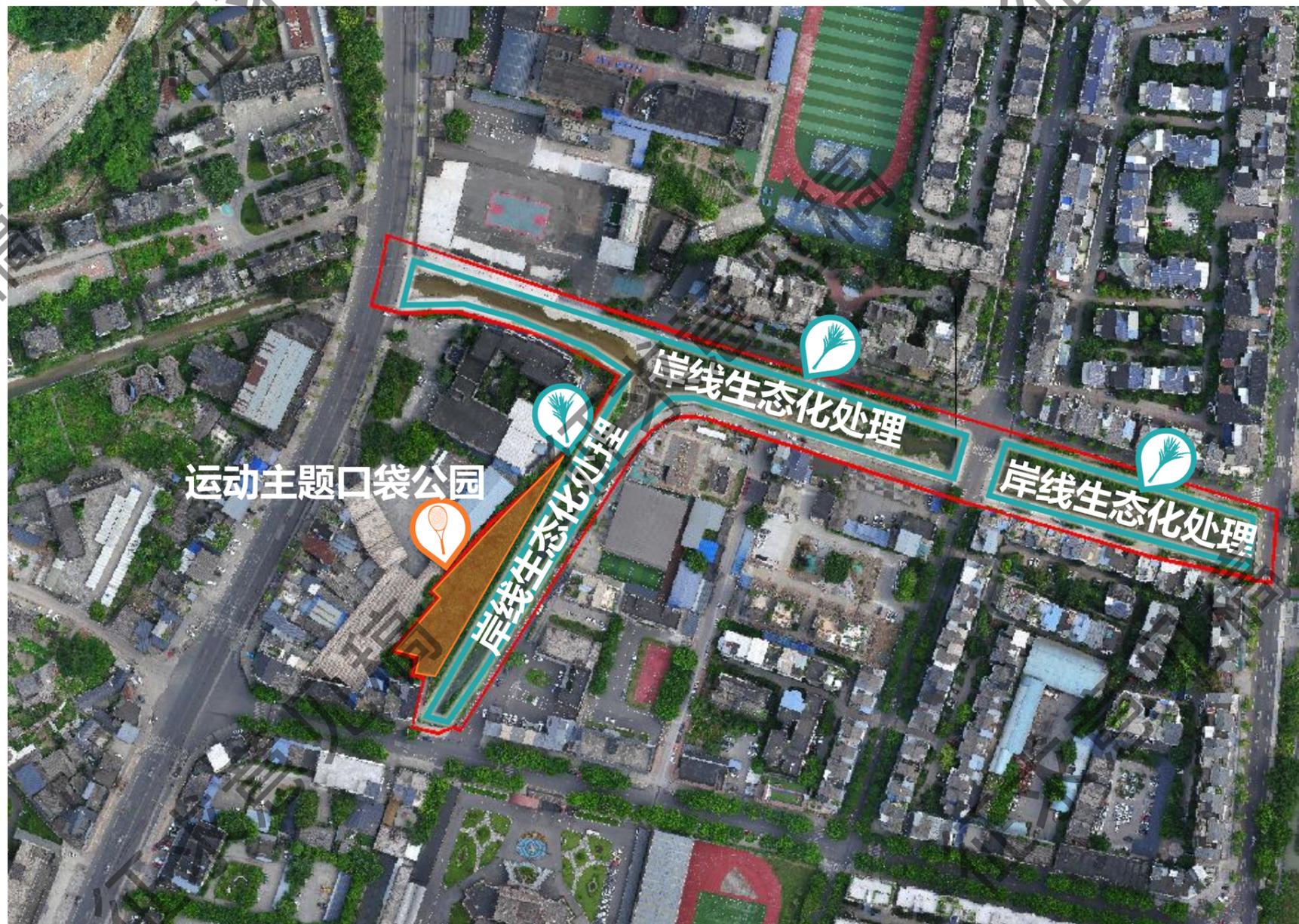


## □ 城市更新指引

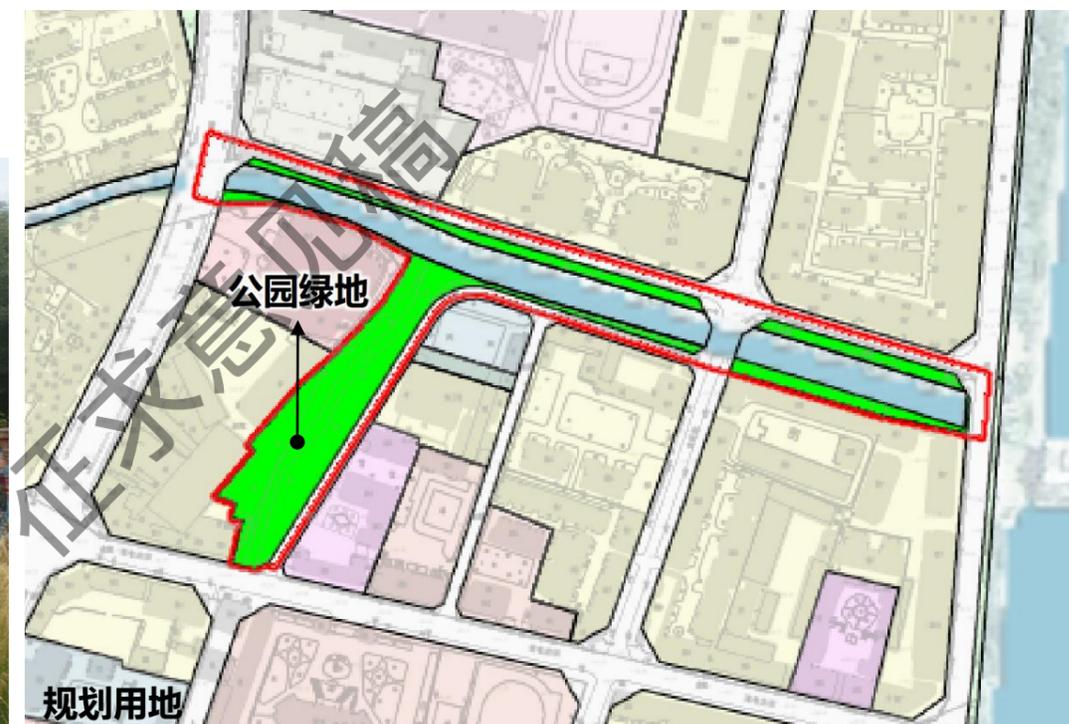
### ■ 公共空间——陈大溪沿岸

**定位：陈大溪·活力绿岸**  
一条融合了生态韧性、全民健身、社区交往的线性活力廊道。

**运动主题口袋公园：**南侧空闲建设用地上是激活整个水岸的关键，打造一个儿童友好、充满活力的运动社交节点。



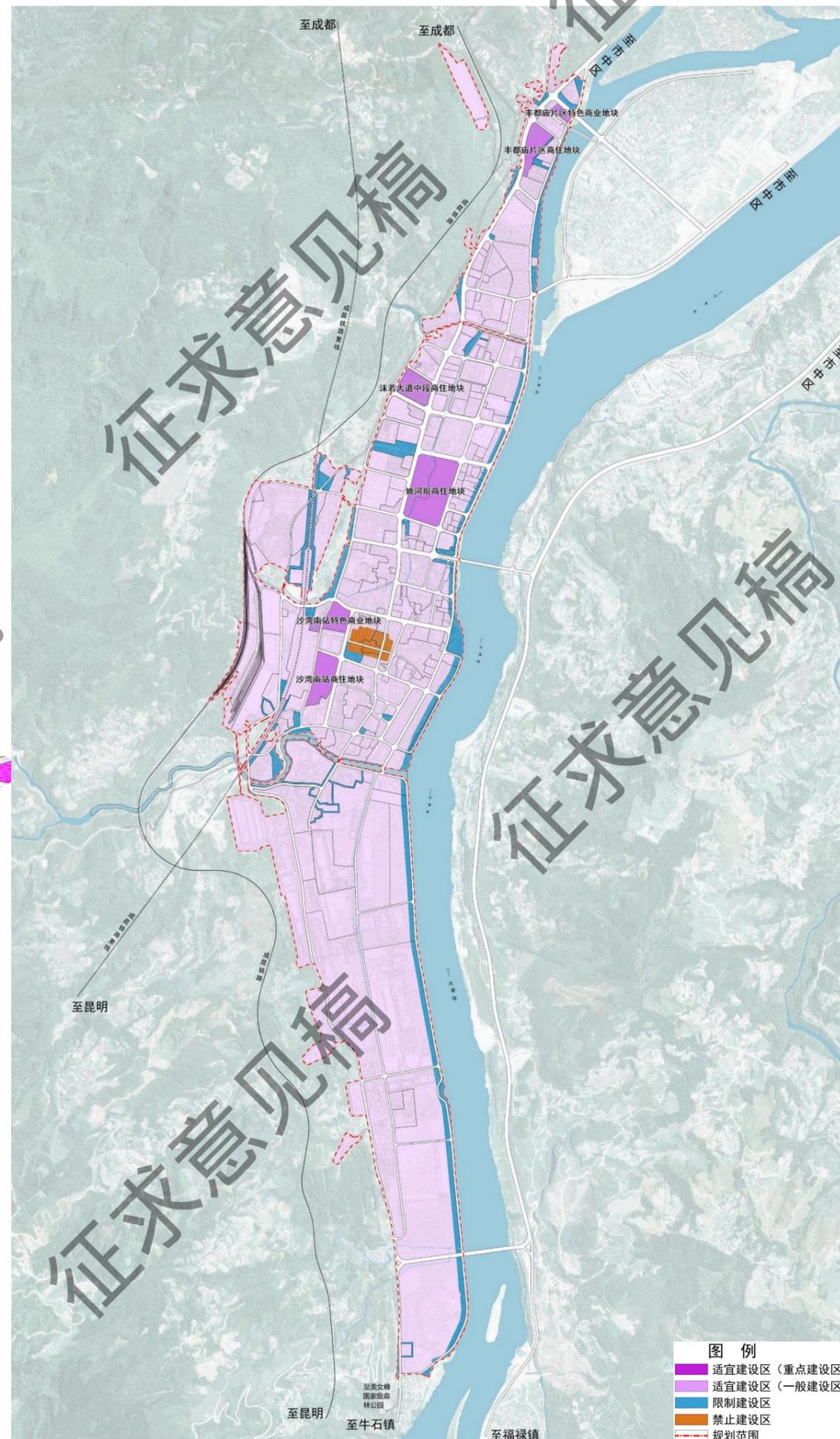
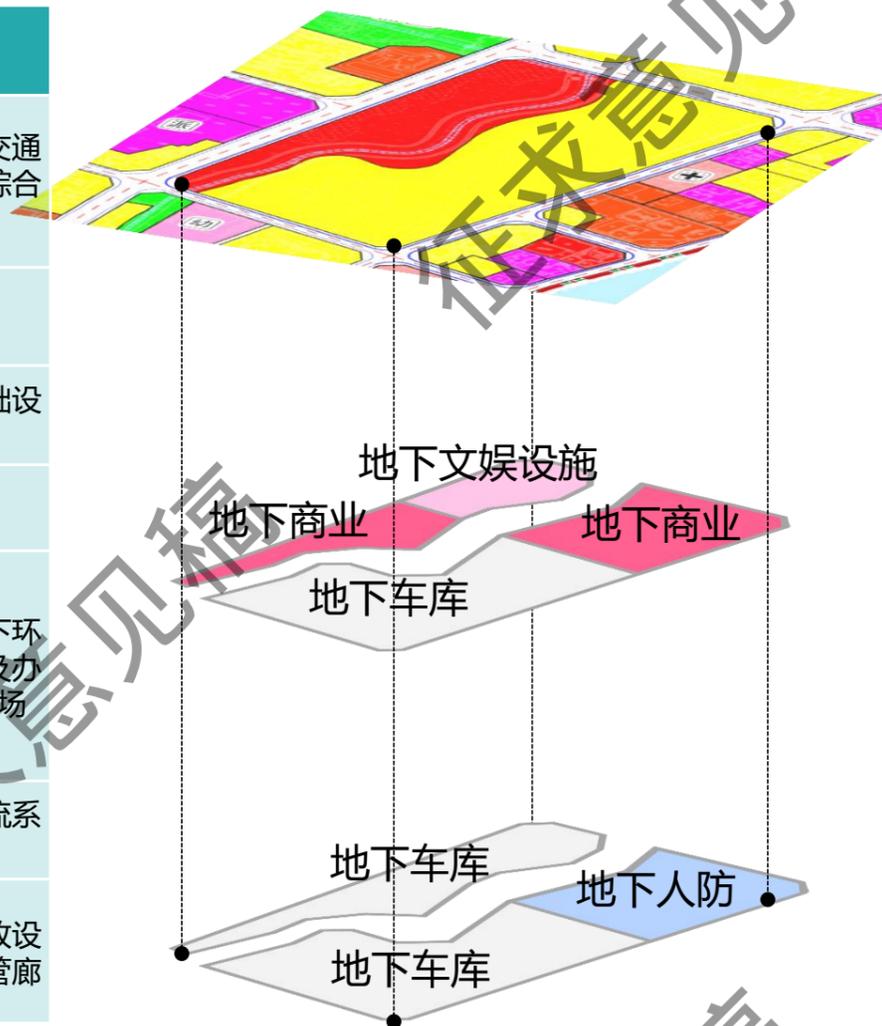
**岸线生态化处理：**种植耐水湿的乡土植物，如芦苇、菖蒲、鸢尾等，利用植物根系固土护坡，形成天然的生态过滤器。



## □ 地下空间

- **地下空间适宜建设区（重点建设区）**：包括丰都庙片区特色商业地块、丰都庙片区商住地块、沫若大道中段商住地块、姚河坝商住地块、沙湾南站特色商业地块和沙湾南站商住地块等城市重点发展区域。
- **地下空间适宜建设区（一般建设区）**：除重点建设区外的适建区为一般建设区，合理控制地下空间开发规模，主要以配建功能为主，如地下停车、地下人防、地下市政设施。
- **地下空间限制建设区**：主要为城市绿地、地表水体以及大渡河沿线50米范围。
- **地下空间禁止建设区**：沫若故居核心保护区、保护范围及建设控制带范围。

用地性质	区位因素	适合开发类型
商服	租金、交通、人流	结合商业、文娱、交通枢纽等功能的地下综合体
公共服务设施 (除商服)	交通、接近服务对象	地下停车场
居住	租金、交通、适宜性	地下车库、地下基础设施
绿地与广场	市民需求、政府规划	地下停车场
工业	租金、交通、土地适应性、劳动力、市场、环境保护	地下仓库、需要地下环境的特殊工业车间及办公楼配建地下停车场
仓储	租金、用地要求	地下仓库、地下物流系统
道路与交通	城市需求、政府规划、政府决策	地下交通、地下市政设施、市政设施综合管廊



图例

- 适宜建设区（重点建设区）
- 适宜建设区（一般建设区）
- 限制建设区
- 禁止建设区
- 规划范围

征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿



**安心**

PEACE OF MIND

# 7

PART 07

**强健市政筋骨 筑牢安全底盘**

**高效韧性的安全之城**

安全便捷的交通体系

稳定保障的供应设施

放心高效的安全设施

稿

稿

## □ 安全便捷的交通体系

# 外联内通

### ■ 对外交通

- **铁路及对外交通场站：**成昆铁路、成昆铁路复线沿规划区西侧南北向过境，分别设**沙湾站（货运站）**和**沙湾南站（客运站）**。结合沙湾南站规划**1处沙湾客运枢纽旅游集散中心综合体**，包括**客运站、旅游集散中心、公交首末站、停车场**等功能，用地面积为2.35公顷。
- **对外干道：**规划西侧规划**绕城路**，路面宽度8.5米，以缓解城区货车过境压力。彩虹大桥、美女峰大桥、生态河二号大桥分别连接乐沙大道、城际生态大道，作为规划区对外联系主要干道。

### ■ 道路系统

#### 路网结构：规划构建“五横一纵”主干路网骨架

“五横”——绥山路、金广路、劲松大道、凤翔路、沫东大道

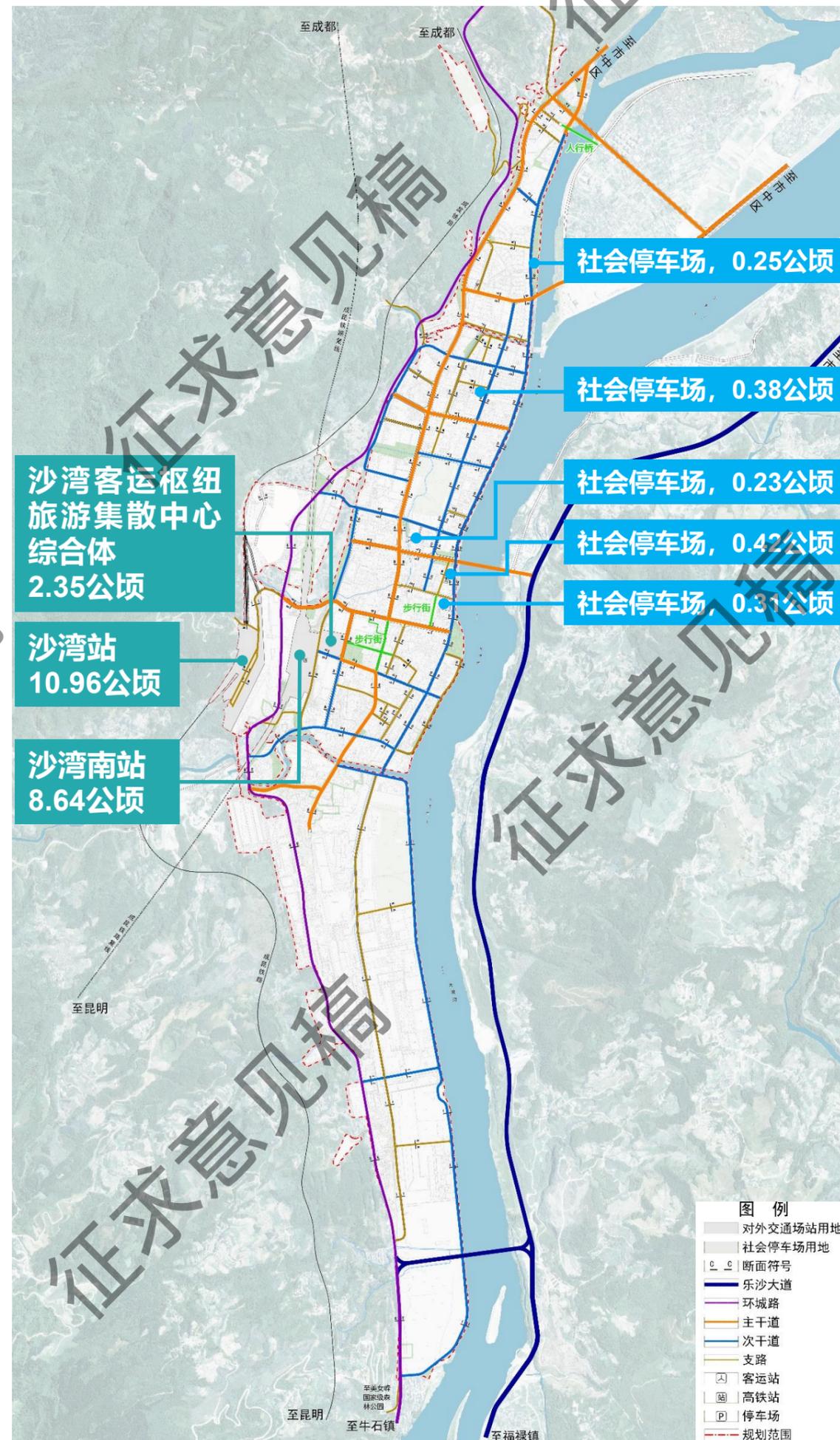
“一纵”——沫若大道

#### 道路等级与功能：规划区内道路按功能划分为三级。

- **主干道**——道路宽度为18-30米，连接规划区各主要功能区，并承担对外交通及衔接外部城市道路的功能。
- **次干道**——道路宽度为12-15米，连接规划区内部各组团，并与主干路衔接。
- **支路**——道路宽度8-10米，作为各地块联系通道，与主干道和次干道相连。

### ■ 其他设施规划

- **社会停车场：**保留现状**5处社会停车场**，用地面积合计为1.58公顷。其余停车场通过建设项目配套建设。
- **公共充（换）电站：**规划**6处**，结合**沙湾客运枢纽旅游集散中心综合体停车场、5处社会停车场配建公共充电站**，其余分散式点位结合项目配套建设。
- **加油加气站：**保留现状**4处加油加气站**，规划在德胜园区南侧**新建1处加油加气站**，用地面积为0.56公顷。
- **电动自行车充电设施：**在道路合适位置及结合建设项目规范设置电动自行车充电设施。



## □ 安全便捷的交通体系

# 外联内通

### ■ 公共交通

#### 公交网络体系

- **城市公交**：结合现状公交线路共规划**5条**，满足市民日常通勤、生活出行。
- **城际公交**：共规划**3条**，其中保留现状2条与市中区联系公交线路，**新规划1条与峨眉山市区联系公交线路**，强化区域联系，促进同城化。
- **城乡公交**：共规划**3条**，强化与太平-踏水、轸溪-葫芦-牛石、福禄三个方向覆盖全域的城乡联系，服务城乡一体化，助力沙湾乡村振兴。
- **旅游/学生专线**：提升游客出行体验，共规划**2条旅游专线**，优化现状至美女峰景区旅游专线，专线起点调整至沙湾客运枢纽旅游集散中心综合体公交首末站，规划至红房子艺术风情小镇-硝斗岩瀑布天坑旅游专线。规划**1条学生专线**，优化现状学生专线，由南至北联系老城片区各组团，终点至三河九岛片区沫若中学。

#### 公交场站设施

- **高铁站/公交首末站**：结合沙湾南站，在沙湾客运枢纽旅游集散中心综合体设置老城片区公交首末站。
- **公交站点**：结合规划用地布局，商业、办公、住宅小区公交站点300米半径全覆盖，人流较少住区按半径500米设置，工业、物流按半径800米设置。新建或改造公交站点为智能化候车亭。



## □ 安全便捷的交通体系

# 可游览

**苏沙路、城际生态大道方向：** 丰都庙→滨河公园→陈大溪湿地公园  
→姚河坝商街→沫若故居→沫若文化广场→余溪河湿地公园→工业研学...

**乐沙大道方向：** 姚河坝商街→沫若文化广场→沫若故居→余溪河湿地公园  
→工业研学...

**牛石方向：** 工业研学→余溪河湿地公园→沫若故居→沫若文化广场→姚河坝  
商街→滨河公园→丰都庙...



## □ 稳定保障的供应设施

**沙湾水厂（备用）：**用地面积为5103m<sup>2</sup>，位于X04030地块。

**沙湾污水处理厂：**用地面积为13544m<sup>2</sup>，位于X01019地块。

**工业污水处理厂：**配建，位于X05014地块。

**沙湾撬装站（配气站）：**用地面积为1841m<sup>2</sup>，位于X02005地块。

**110KV沙湾变电站：**用地面积为6268m<sup>2</sup>，位于X04008地块。

**沙湾南220V牵引站：**用地面积为8359m<sup>2</sup>，位于X04022地块。

**110KV顺河变电站：**配建，位于X05038地块。

**德胜220KV变电站：**配建，位于X05028地块。

**沙湾电信局：**用地面积为4434m<sup>2</sup>，位于X02020地块。

**邮政局：**用地面积为1902m<sup>2</sup>，位于X03009地块。

**城北垃圾转运站：**用地面积为1649m<sup>2</sup>，位于X01020地块。

**城南垃圾转运站：**用地面积为5830m<sup>2</sup>，位于X05012地块。

**一级普通消防站：**用地面积为7429m<sup>2</sup>，位于X01045地块。

**特勤消防站：**用地面积为9908m<sup>2</sup>，位于X05011地块。



## □ 稳定保障的供应设施

### ■ 给水工程

**用水量预测：**综合分类用地指标法和分项用水量法，**平均日生活用水量为1.35万m<sup>3</sup>/d，工业用水量为1.24万m<sup>3</sup>/d。**

**供水水源及设施：**落实上位规划要求，对接职能部门发展规划，老城片区生活供水厂为**葫芦水厂**，水源取自**大渡河**。工业供水为工业**取水站**，水源取自**大渡河**。

**给水管网规划：**生活供水**输水管从彩虹桥接入城区，沿铜河路和沫若大道布置给水管主管，管径为DN800。**规划区内其他道路根据用水量需求大小铺设不同管径供水管道，管径为DN200-DN600。规划区供水管网以环状为主，枝状为辅，以提高供水安全可靠。工业供水管根据厂区用水量需求大小铺设不同管径供水管道，管径为**DN400-DN800。**

#### 预测方法一：分类用地指标法

序号	用地名称	面积 (公顷)	用水指标 (m <sup>3</sup> /d·hm <sup>2</sup> )	用水量 (m <sup>3</sup> )
1	居住用地	164.71	85	11529.70
2	公共管理与公共服务设施用地	44.36	60	2218.00
3	商业服务业用地	44.20	50	2210.00
4	工矿用地	248.20	50	12410.00
5	仓储用地	34.11	25	682.20
6	交通运输用地	117.47	20	2349.40
7	公用设施用地	6.42	30	160.50
8	绿地与开敞空间用地	33.06	10	330.60
9	特殊用地	14.52	25	363.00
10	建设用地总计	707.05	—	32253.40

生活用水**最高日生活用水量为1.98万m<sup>3</sup>/d**，取日变化系数1.2，则**平均日生活用水量为1.65万m<sup>3</sup>/d。**工业用水量为**1.24万m<sup>3</sup>/d。**

#### 预测方法二：分项用水量法

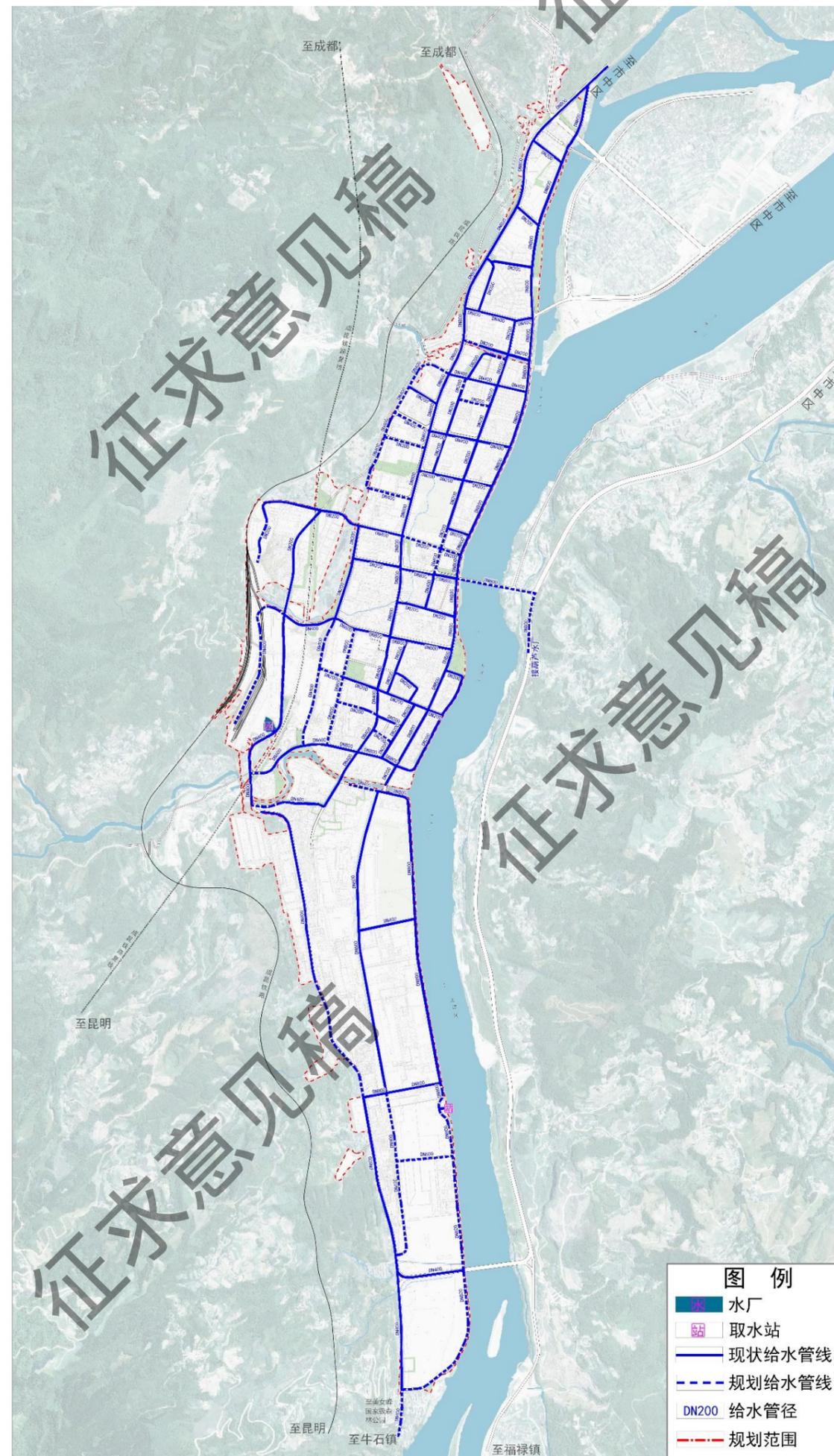
①生活用水（包括居民生活用水和公建用水）：参照《室外给水设计标准》（GB50013-2018）最高日综合生活用水指标取值为150L/人·日，则综合生活用水量为0.80万立方米/日。

②道路浇洒和绿化用水量：生活用水8%计，则用水量为0.06万立方米/日。

③管网漏损水量：以上总和10%计，则用水量为0.09万立方米/日。

④未预见用水量：以上总和10%计，则用水量为0.10万立方米/日。则**平均日生活用水量为1.05万m<sup>3</sup>/d。**

⑤工业用水：50 m<sup>3</sup>/d·hm<sup>2</sup>，则**工业用水量为1.24万m<sup>3</sup>/d。**



## □ 稳定保障的供应设施

### ■ 污水工程

**排放体制：**采用**分区排放、雨污分流制**。

**污水量预测：**污水排放系数取值 0.8，同时考虑 10%地下水渗入量，规划区平均日生活污水量约**1.20万m<sup>3</sup>/d**、工业污水量约**1.10万m<sup>3</sup>/d**。

**污水处理设施规划：**保留现状**生活污水处理厂**，用地面积为**1.35公顷**，规划处理规模为**1.20万m<sup>3</sup>/d**。保留现状**德胜厂区自建的工业污水处理厂**，处理规模为**1.10万m<sup>3</sup>/d**。

**污水管网规划：**污水排放主要为重力排放。生活污水在**铜河路**铺设片区**主干管**进行汇集，经**主干管**输入沙湾污水处理厂处理，**主干管管径为DN800**，其他管径为DN300-DN600，**工业污水管径为DN600-DN800**。



## □ 稳定保障的供应设施

### ■ 雨水工程

**排放体制：**采用雨污分流制。

**受纳水体：**受纳水体为**大渡河、余溪河、陈大溪。**

**雨水量测算：**采用乐山市暴雨强度公式。

$$i = \frac{9.394 + 6.173 \lg P}{(t + 14.6)^{0.567}}$$

式中：i为暴雨强度计算值（mm/min）；P为设计重现期（a），一般地区取2~5年，重要地区取5~10年，地下通道和下沉式广场取20~30年；t为降雨历时（min），由地面集水时间和管道流行时间两部分组成，地面集水时间则根据汇水距离、坡度、地表覆盖情况取5~15分钟。



## □ 稳定保障的供应设施

### ■ 燃气工程

**用气量预测：**居民生活用气量按0.3立方米/(人日)估算，商业用气按生活用气量的40%计，燃气汽车用气按生活用气量的30%计，其它及未预见用气量按总用气量的5%计，则规划区生活用气量约**2.84万m<sup>3</sup>/d**。工业用气按100立方米/日·公顷计，工业用地248.20公顷，工业用气量约**2.50万m<sup>3</sup>/d**。

**气源规划：**由**金山门站**（扩建）供气。

**燃气设施规划：**考虑工业用气30%由沙湾撬装站（配气站）供气，70%由厂区工业余气供气，则沙湾撬装站（配气站）供气量为**3.59万m<sup>3</sup>/d**。规划**保留沙湾撬装站（配气站）**，用地面积为**0.18公顷**，规划供气规模为**3.6万m<sup>3</sup>/d**。

**燃气管网规划：**规划片区主要采用中压供气管网系统，中压管道压力0.4MPa，户前设楼栋调压。中压天然气管道由撬装站（配气站）接出后沿道路敷设，形成环枝结合的配气管网向区内用户供气。



## □ 稳定保障的供应设施

### ■ 供电工程

**负荷预测：**规划采用负荷密度法对各类用地的用电负荷进行预测，在不考虑同时率的情况下，预测规划区**最高用电负荷为17.40万千瓦**，**同时率取0.75**，**最大负荷为13.00万千瓦**，负荷密度为18457千瓦/平方公里。

**供电来源：**规划区生活电源为**110KV沙湾变电站**（规模2×50MVA），工业电源为**110kV顺河变电站**（规划规模2×31.5MVA）和**220kV德胜变电站**。

**电力设施规划：**规划保留现状4座变电站，分别为110KV沙湾变电站，变电容量为2×50MVA；110kV顺河用户站，变电容量为2×31.5MVA；沙湾南220V牵引站，变电容量为2×（16+25）MVA，220kV德胜变电站。为解决城网与农网混杂，提高供电可靠性，建议远期在南部新建35kV变电站。

**配电网规划：**规划区的10KV配网主要采用环网供电，根据地块负荷值及其分布组成环网，开环运行，环网电源取自市政10KV母线段。

**电力线路廊道控制：**高压架空线路，要求采用大容量、紧凑型、同塔回路的输电线路。**110千伏、35千伏架空线走廊按20米控制**。10千伏中压配电线路全部采用电力排管方式敷设。

### 不同类别用地用电量统计表

序号	用地名称	面积 (公顷)	负荷指标 (kW/hm <sup>2</sup> )	用电负荷 (kW)
1	居住用地	164.71	300	49413
2	公共管理与公共服务设施用地	44.36	250	11090
3	商业服务业用地	44.20	400	17680
4	工矿用地	248.20	350	86870
5	仓储用地	34.11	100	3411
6	交通运输用地	117.47	20	2349.4
7	公用设施用地	6.42	200	1284
8	绿地与开敞空间用地	33.06	10	330.6
9	特殊用地	14.52	100	1452
10	建设用地总计	707.05	—	173880



## □ 稳定保障的供应设施

### ■ 通信工程

**用户量预测：**固定电话主线普及率指标取值60线/百人，移动电话普及率指标取值130卡号/百人，宽带用户普及率取值40户/百人。则规划区固定电话3.2万线，移动电话6.9万卡号，宽带用户2.2万户。

**设施规划：**规划保留沙湾电信局，用地面积为0.44公顷，结合实际需求设置邮政业务代办点。

**通信管线规划：**规划区内通信管线结合主要道路布置，主干路管孔数量按24孔设置，次干路管孔数量按12孔设置，支路管孔数量按8孔设置。有线电视路线与电信电缆同管道敷设，占用其中1-2个管孔，不再另设管位。



## □ 稳定保障的供应设施

### ■ 环卫工程

**垃圾产生量及清运量预测：**人均日产垃圾量为1.0千克/（人·日），预测生活垃圾产生量为53.8吨/日。通过开展垃圾分类工作，预计生活垃圾削减量达10%以上，则生活垃圾清运量约**48.4吨/日**。

**垃圾转运站规划：**规划保留现状**城南、城北2座垃圾转运站**，用地面积分别为0.58公顷、0.16公顷，分别负责区域内垃圾收集，并转送至**乐山市生活垃圾焚烧发电厂处理**。垃圾中转站设置与相邻地块不小于10米的防护距离。

**公共厕所：**公共厕所设置应以附属式公共厕所为主、独立式公共厕所为辅，移动式公共厕所为补充。主要沿**沫若大道**增设公共厕所，规划区内共设置**16处公共厕所**，对接“四公一农”方案，**沫若广场公厕、客运枢纽站公厕、西山水岸公厕（城镇开发边界外）**打造为**城市驿站**。



沫若广场城市驿站效果图



### 稳定保障的供应设施

#### 综合管廊规划

管廊规划：规划有条件建设**综合管廊**，沿**沫若大道、铜河路、凤洋路、劲松大道、金广路、德胜大道**布局，总计约**10公里**，其中沫若大道约4公里，铜河路约4公里，凤洋路约0.5公里，劲松大道约0.7公里，金广路约0.4公里，德胜大道约0.4公里。结合沫东大桥旁商业用地**配套建设管廊运营管理控制中心**。

纳入廊管线包括**供水、排水、燃气、电力、通信**等。综合管廊各项建设标准需满足《城市综合管廊工程技术规范》(GB 50838-2015)。

#### 管廊可视化管理观测平台

基于管廊运营管理控制中心，完成数据采集、监控、报警系统建设的基础上，统一在三维+VR虚拟仿真可视化平台进行集中展现，实现综合管廊的一体化的立体监控和智能调度。



管廊断面示意图

#### 管廊智能机器人

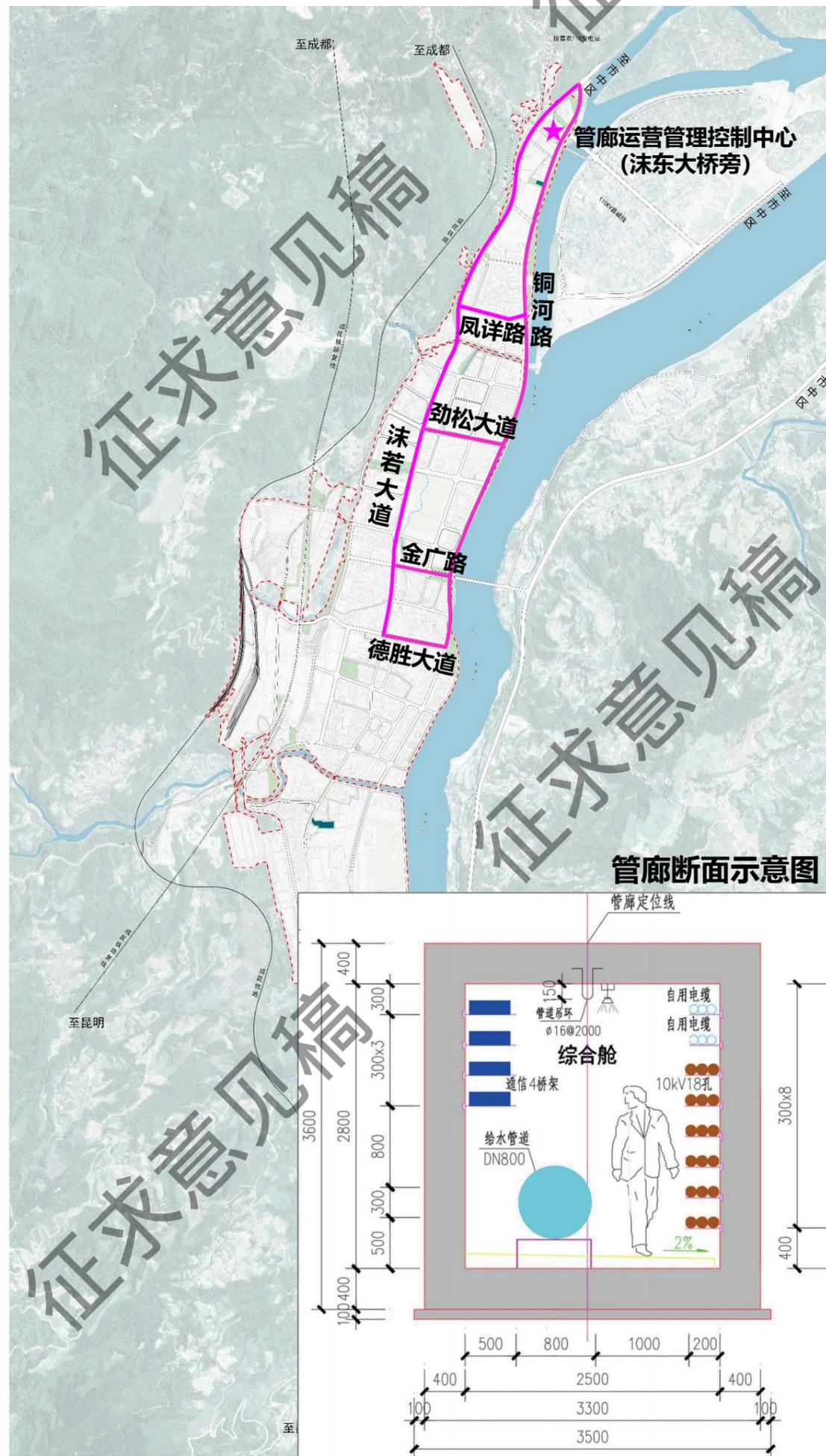
引入机器人技术对地下管廊进行动态巡检与在线监测。

#### 传感器网络

包括温度传感器、水位传感器、管廊照明、气体传感器、压力传感器、排风机、消防及其他智能设备。应用有线或无线传输技术，进行管廊通讯组网。



传感器网络



管廊断面示意图

放心高效的安全设施

海绵城市——指标控制



年径流总量控制率及年径流污染控制率等相关指标：衔接《乐山市海绵城市专项规划(2022-2035年)》相关规定。

海绵改造建设措施



易涝点综合治理  
老城合流制改造  
老旧小区改造  
“口袋公园”植入

历史街区“点-线-面”的低影响开发体系



强制性指标项目		指标数值		
		7-1	7-2	7-3
水生态	年径流总量控制率 (%)	69%	67%	73%
	生态岸线比例 (%)	80	80	80
水环境	水质目标	大渡河、大渡河生态河水水质达到III类，其他地表水水质达到IV类		
	年径流污染控制率 (%)	30%	50%	30%
水资源	雨水资源利用率 (%)	4%	4%	2%
水安全	管网标准	2-3年一遇	2-5年一遇	2-5年一遇
	防洪标准	50年一遇		
	内涝防治设计重现期	近期30年一遇，远期30-50年一遇		

项目类型		主要目标		海绵LID设施建设指标				综合雨量径流系数	
		年径流总量控制率	设计降雨量 (mm)	屋顶绿化率	渗透铺装率	下沉式绿地率	单位调蓄容积 (m³/公顷)		
建筑小区	居住小区	新区新建小区	75%	30.1	30%	60%	30%	120	0.4
		建成区改建	70%	24.3	20%	40%	20%	109	0.45
		老城改建小区	60%	16.2	20%	40%	20%	81	0.5
	公建地块	新建公建地块	70%	24.3	40%	60%	40%	85	0.35
		建成区改建公建地块	65%	19.8	30%	40%	30%	89	0.45
		老城区改建公建地块	60%	16.2	30%	40%	30%	81	0.5
	商业地块	新建商业地块	70%	24.3	40%	60%	30%	97	0.4
		建成区改建商业地块	65%	19.8	30%	40%	20%	99	0.5
	老城区改建商业地块	60%	16.2	30%	40%	20%	81	0.5	
工业仓储用地		70%	24.3	10%	10%	20%	122	0.5	
排水用地		70%	24.3	—	30%	30%	122	0.5	
绿地公园	雨水调蓄公园	80%	37.9	—	70%	10%	76	0.2	
	山体公园	75%	30.1	—	70%	10%	75	0.25	
	一般公园绿地	80%	37.9	—	70%	10%	76	0.2	
市政道路	新建海绵道路	65%	19.8	—	40%	30%	129	0.65	
	改建海绵道路	60%	16.2	—	20%	20%	113	0.7	
	海绵化停车场及交通场站	70%	24.3	—	50%	30%	97	0.4	
市政广场	雨水临时调蓄	70%	24.3	—	50%	20%	109	0.45	

## □ 放心高效的安全设施

### ■ 综合防灾

**抗震规划：**根据《中国地震动参数区划图》，规划区地震动峰值加速度0.10~0.15g，反应谱特征周期0.40s，**沙湾区中心城区抗震设防烈度为Ⅷ度。**一般建设工程按照《中国地震动参数区划图》进行抗震设防。学校、医院等人员密集场所按高于当地房屋建设抗震设防要求1档或不低于重点设防类的要求进行设计和施工，重大工程依据审定的地震安全性评价结果进行抗震设防。

**防洪规划：**规划区**防洪标准采用20年一遇，内涝防治标准采用20年一遇。**加强余溪河、陈大溪等水系防洪工程建设和防汛预警预报系统等非工程措施建设。

**地质灾害防治规划：**依据地质灾害风险调查评价成果，**规划区内无地质灾害隐患点，部分区域涉及地质灾害中危险区。**地质灾害中风险区应按照地质灾害危险性评估结论落实相关防治措施后，方可开展城镇开发建设；对地质灾害低危险区，按规定落实地质灾害防范措施后，方可开展城镇开发建设。

**消防规划：**规划布局**2座消防站**，其中**现状城区消防站提升为一级普通消防站**，用地面积为0.74公顷；在**德胜园区新建1处特勤消防站**，用地面积为0.99公顷。消防通道主要依托城市主、次干道及支路，通道净宽度和净高度均不低于4米，以保证消防车通道的通畅。为减小学校上下学交通对一级普通消防站出警的影响，应加强交通管理，预留消防通道。



## 放心高效的安全设施

### 综合防灾

**人防工程：**按战时留城人口占总人口的30%，人均1.5平方米的人防工程面积标准，共需人防工程建筑面积8.03万平方米。主要在人流集散的车站、大型商场、宾馆、医院、学校、行政机关等处修建平战结合的掩蔽工事，并利用各类公园绿地、广场等开敞空间作为战时人员、物资疏散场所。

**应急救灾体系：**结合区委区政府建立应急指挥中心，依托人民医院设置应急救援中心。

**疏散通道：**主要疏散通道依托**绥山路、金广路、沫若大道、劲松大道**等主干路，次要疏散通道为规划区各次干道及支路。

**应急避难场所：**规划社区游园、小广场、街头绿地、小区集中绿地设置紧急避难场所，服务半径不宜大于500m。以学校操场设置固定避难场所。规划区共设置**4处固定避难疏散场所**和**6处紧急避难疏散场所**，人均应急避难场所面积**2.09平方米**。

#### 避难疏散场所一览表

编号	类型	名称	用地类型	占地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	固定避难场所	凤凰小学运动场应急避难场所	学校	12600	现状
2	固定避难场所	实验初级中学运动场应急避难场所	学校	8500	现状
3	固定避难场所	职业高级中学运动场应急避难场所	学校	13200	现状
4	固定避难场所	沙湾小学运动场应急避难场所	学校	9100	现状
5	紧急避难场所	丰都庙沫若大道与S103交叉口绿地应急避难点	公园	1500	新建
6	紧急避难场所	乐轧公园应急避难点	公园	11000	现状
7	紧急避难场所	滨河公园应急避难点	公园	22000	现状
8	紧急避难场所	绥山路与尤埂路交叉口南侧全民健身中心应急避难点	体育	7770	新建
9	紧急避难场所	樱花公园应急避难点	公园	6000	现状
10	紧急避难场所	德胜广场应急避难点	广场	20000	现状



# 地块详细规划

DETAILED PLANNING OF THE LAND PARCEL

PART 08

- 土地用途
- 地块划分
- 建设强度



## □ 地块划分

地块编码在街区编码基础上采用四级编码方式，由“**行政区代码+详规单元编码+街区编号+地块编号**”组成，其中地块编号采用三位数顺序码，如**511111LC01001**。在开发建设过程中可根据实际建设需要对地块进行合并或进一步细分。

**表：地块控制指标表（部分）**

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑 密度 (%)	建筑 高度 (m)	绿地 率 (%)	配套设施	停车泊 位配比	其他控制要求
511111L C01001	070102	二类城镇住宅用地	16180.26	≤1.5	≤35	≤27	≥25	—	条文2	兼容0901，条文1；地 块南侧临道路交叉口宜 设置开敞空间，与南侧 公园绿地相呼应；地块 内水系控制线需满足防 洪排涝要求。
511111L C01002	1402	防护绿地	4277.77	—	—	—	—	—	—	—
511111L C01003	070102	二类城镇住宅用地	12912.90	≤2.0	≤30	≤40	≥25	—	条文2	兼容0901，条文1
511111L C01004	1401	公园绿地	5502.44	≤0.15	≤10	≤15	≥65	健身活动场 地	—	地块内水系需满足防洪 排涝要求
511111L C01005	0901	商业用地	7449.13	≤1.5	≤40	≤24	≥20	—	条文2	兼容070102，条文1
	070102	二类城镇住宅用地		≤1.5	≤35	≤27	≥25	—	条文2	兼容0901，条文1
511111L C01006	1401	公园绿地	1845.61	≤0.15	≤10	≤15	≥65	—	—	—
511111L C01007	1401	公园绿地	1417.18	≤0.15	≤10	≤15	≥65	公共厕所	—	—
511111L C01008	0901	商业用地	5120.32	≤1.8	≤40	≤24	≥20	—	条文2	兼容070102，条文1
	070102	二类城镇住宅用地		≤1.5	≤35	≤27	≥25	—	条文2	兼容0901，条文1
511111L C01009	1503	宗教用地	2865.45	≤2.0	—	≤40	—	—	—	—
511111L C01010	0901	商业用地	1729.03	≤1.8	—	≤24	—	—	—	兼容070102，条文1

条文1：用地兼容要求依据最新版本《乐山市城市规划管理技术规定》执行；  
条文2：停车泊位配比依据最新版本《乐山市城市规划管理技术规定》执行。





## 建设强度

### 容积率

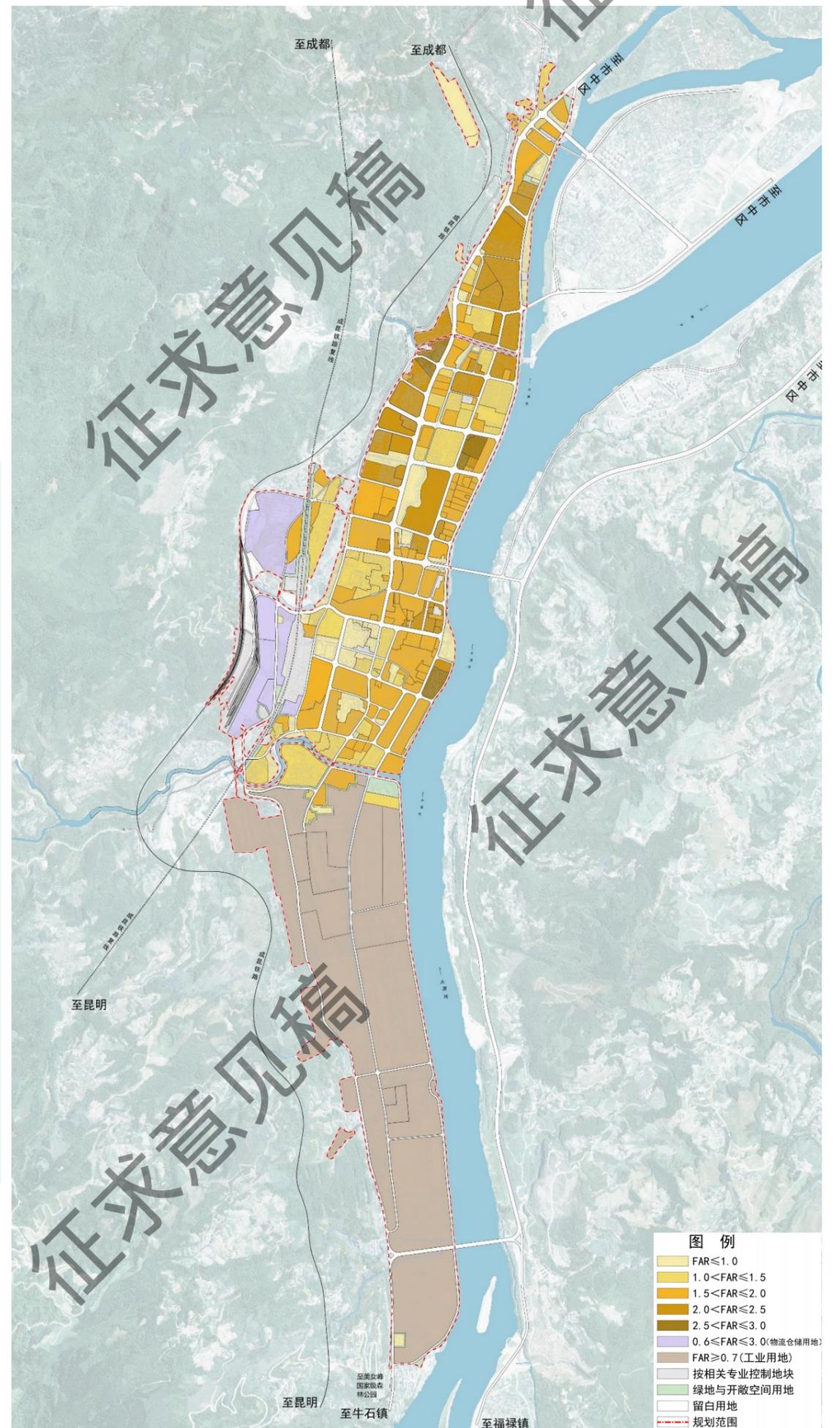
合理确定地块容积率，塑造疏密有致的空间形态。

本次规划确定老城区7类开发强度分区：

$FAR \leq 1.0$ 、 $1.0 < FAR \leq 1.5$ 、 $1.5 < FAR \leq 2.0$ 、 $2.0 < FAR \leq 2.5$ 、 $2.5 < FAR \leq 3.0$ 、 $0.6 \leq FAR \leq 3.0$ （物流仓储用地）、 $FAR \geq 0.7$ （工业用地）

规划区地块容积率在遵循最新版本《乐山市城市规划管理技术规定》原则基础上，按以下指标控制：

- ◆ 二类城镇住宅用地：多层 $\leq 1.5$ 、高层Ⅰ类 $\leq 2.0$ 、高层Ⅱ类 $\leq 3.0$ ；
- ◆ 机关团体用地： $\leq 2.0$ ；
- ◆ 文化用地： $\leq 1.5$ ；
- ◆ 教育用地：小学、幼儿园 $\leq 1.0$ ，中学 $\leq 1.5$ ；职中 $\geq 0.5$ 且 $\leq 1.5$ ；
- ◆ 体育用地： $\leq 1.5$ ；
- ◆ 医疗卫生用地与社会福利用地： $\leq 2.0$ ；
- ◆ 商业服务业用地：商业用地 $\leq 2.0$ ；商务金融用地 $\leq 2.5$ ；其他商业服务业用地 $\leq 1.5$ ；
- ◆ 工业用地： $\geq 0.7$ ；
- ◆ 仓储用地： $\geq 0.6$ 且 $\leq 3.0$ ；
- ◆ 公用设施： $\leq 1.5$ ；
- ◆ 公园绿地： $\leq 0.15$ ；
- ◆ 交通运输用地结合相关的规范和规定要求合理确定。



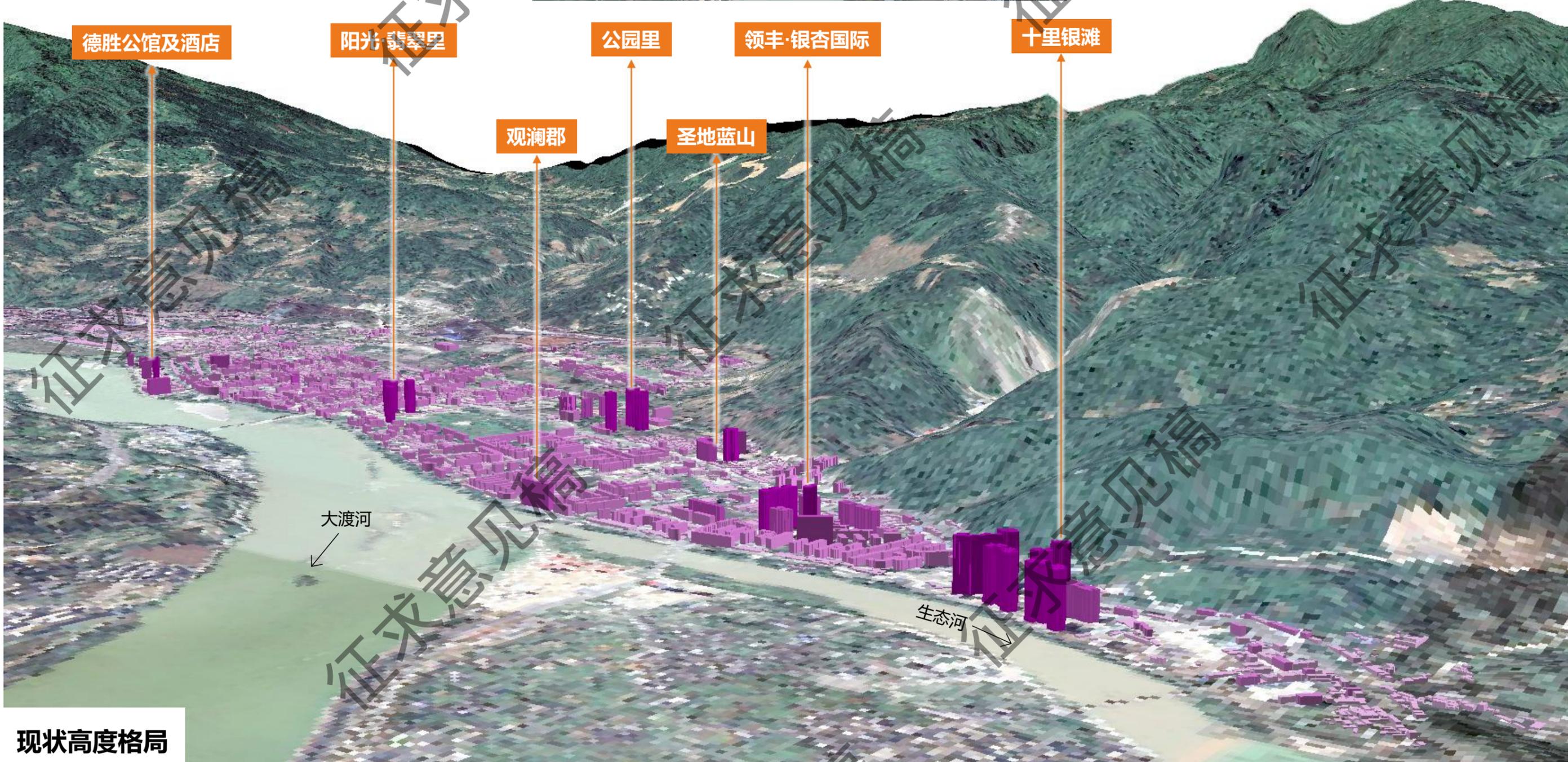
# 08 地块详细规划

DETAILED PLANNING OF THE PLOT

□ 建设强度

■ 建筑高度

## 营造特色



现状高度格局

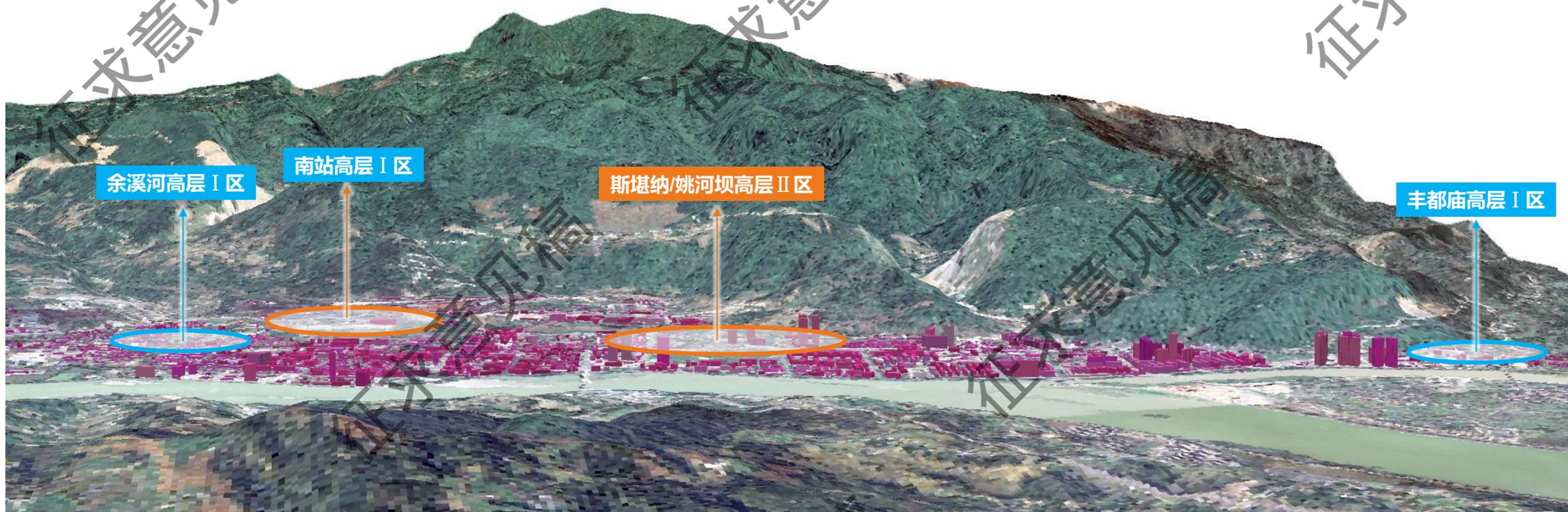
## 建设强度

规划错落有致的节奏感和层次感的“城市天际线”，塑造一个疏密有度、**显山露水**的文化之城。

### 现状天际线



### 规划天际线



## □ 建设强度 | 建筑高度

### ■ 建筑高度

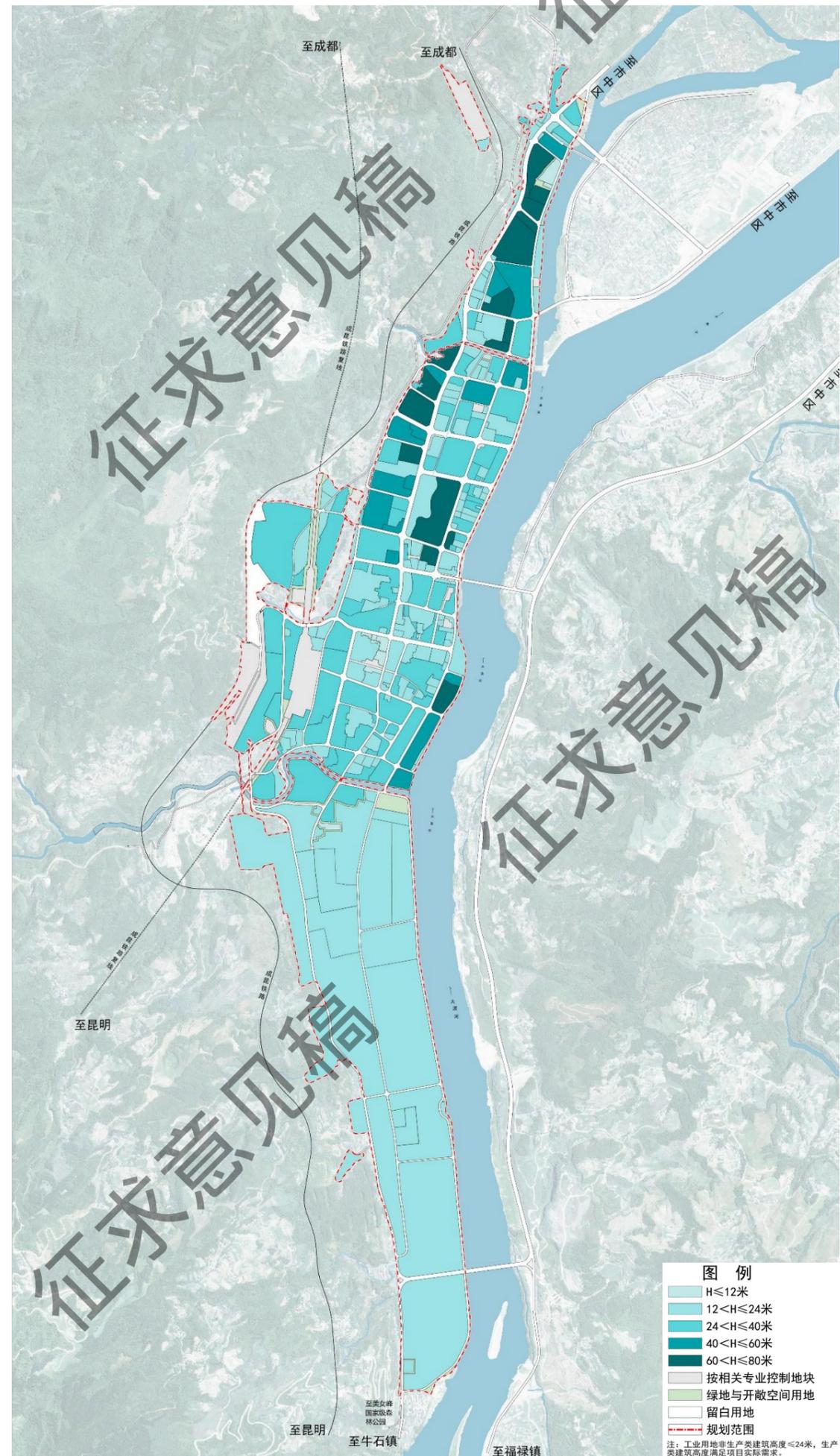
合理确定建筑限高，塑造错落有致的城市天际线。

本次规划确定老城区5类建筑高度分区：

$H \leq 12$ 、 $12 < H \leq 24$ 、 $24 < H \leq 40$ 、 $40 < H \leq 60$ 、 $60 < H \leq 80$ 。

规划区地块建筑高度在遵循最新版本《乐山市城市规划管理技术规定》原则基础上，按以下指标控制：

- ◆ **二类城镇住宅用地**：低层 $\leq 11$ 米，多层 $\leq 27$ 米，高层 I 类 $\leq 40$ 米，高层 II 类 $\leq 80$ 米；
- ◆ 机关团体用地： $\leq 40$ 米；
- ◆ 文化用地： $\leq 24$ 米；
- ◆ 教育用地：幼儿园 $\leq 15$ 米，小学、中学 $\leq 24$ 米；
- ◆ 体育用地： $\leq 18$ 米；
- ◆ 医疗卫生用地： $\leq 24$ 米（人民医院 $\leq 50$ 米）；
- ◆ 社会福利用地： $\leq 24$ 米；
- ◆ 商业服务业用地：商业用地 $\leq 40$ 米；商务金融用地 $\leq 60$ 米；其他商业服务业用地 $\leq 24$ 米；
- ◆ **工业用地**： $\leq 24$ 米，生产类建筑高度满足项目实际需求；
- ◆ 仓储用地： $\leq 30$ 米；
- ◆ 公用设施： $\leq 18$ 米（消防站 $\leq 40$ 米）；
- ◆ 公园绿地： $\leq 15$ 米；
- ◆ 交通运输用地结合相关的规范和规定要求合理确定。



## □ 建设强度 | 建筑高度

### ■ 建筑密度

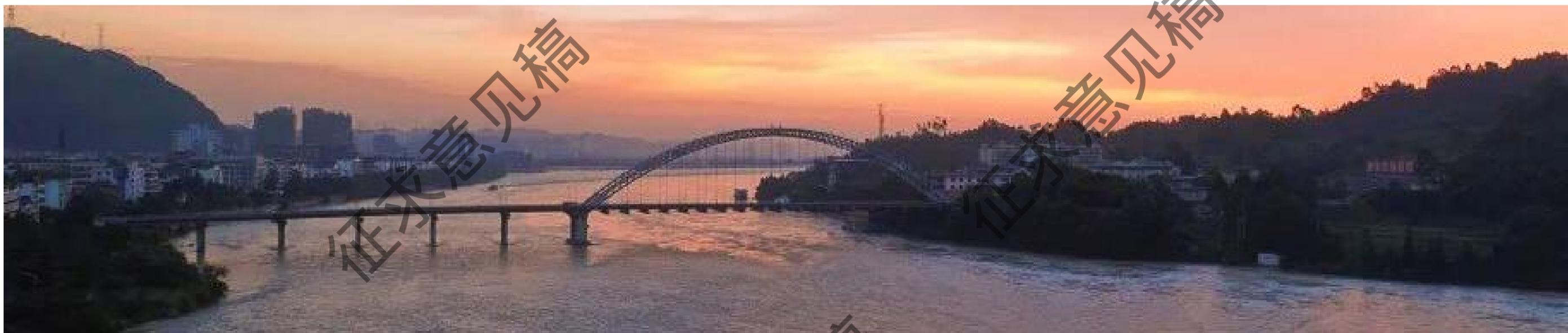
规划区地块建筑密度在遵循最新版本《乐山市城市规划管理技术规定》原则基础上，按以下指标控制：

- ◆ 二类城镇住宅用地：≤40%；
- ◆ 公共管理与公共服务用地：≤40%（机关团体用地≤45%）；
- ◆ 商业服务业用地：≤50%；
- ◆ 工业用地：≥35%；
- ◆ 仓储用地：≥30%且≤60%；
- ◆ 公用设施：≤40%；
- ◆ 交通运输用地结合相关的规范和规定要求合理确定。

### ■ 绿地率

规划区地块绿地率在遵循最新版本《乐山市城市规划管理技术规定》原则基础上，按以下指标控制：

- ◆ 二类城镇住宅用地：≥20%；
- ◆ 公共管理与公共服务用地：≥20%；
- ◆ 商业服务业用地：≥20%；
- ◆ 工业用地：≤20%；
- ◆ 仓储用地：≤20%；
- ◆ 公用设施：≥30%；
- ◆ 公园绿地：≥65%；
- ◆ 交通运输用地结合相关的规范和规定要求合理确定。





# 乐山市沙湾区老城片区详细规划

欢迎批评指正