



曲靖市西门街微更新管控导则



征求意见稿

曲靖市自然资源和规划局

2023.05

目录

- 一、前言
- 二、现状特征
- 三、建筑管控指引
- 四、街道管控指引
- 五、实施保障机制



PART

前言

编制背景

延续明清格局和老城记忆，引导合理开发

西门街是曲靖明代老城唯一留存至今的部分，街道空间是明清时期延续至今的重要载体，600余年来承载了曲靖人民的记忆。

为保护和延续西门街特有的空间肌理和传统风貌，提升西门街空间品质，引导合理开发，体现和强化曲靖老城特色，特编制此导则。

西门街现状空间品质



传统民居建筑



70-90年代砖混结构建筑



90年代后钢筋混凝土建筑



打造文化、宜人、艺术、智慧的曲靖老街形象

- **文化：**延续街区传统空间格局，系统性保护历史文化资源，塑造不同时期文化交相辉映、功能复合的城市特色风貌
- **宜人：**保障公共空间安全，提升街区慢行品质，改善街区生态环境
- **艺术：**管控第五立面，提升街道家具和店招艺术性
- **智慧：**整合街道家具和市政设施，设置智慧停车系统

适用对象在西门街的管理、建设和运营活动，均应遵守导则规定

□ 适用范围

适用于西门街范围。北至文昌街，南至胜峰西路，东至麒麟南路，西至寥廓南路，涉及面积为42.73公顷。

□ 应用方法

	适用对象	应用方法
管理者	自然资源、住建、交通、城管等政府部门及寥廓街道、天池社区	1. 提供街区内相关设计、建设决策和管理维护工作的 理念指引 ； 2. 提供街区内街道和建筑设计的 审查依据 。
设计、建设者	建筑、交通、景观、市政等设计师和建设者	为开展街区内设计和建设工作，提供 具体物质空间要素的指引 。
使用者	街区内业主、商家以及普通市民等使用者	为街道的 使用 、物业的 建设和运营提供规范性指导 。

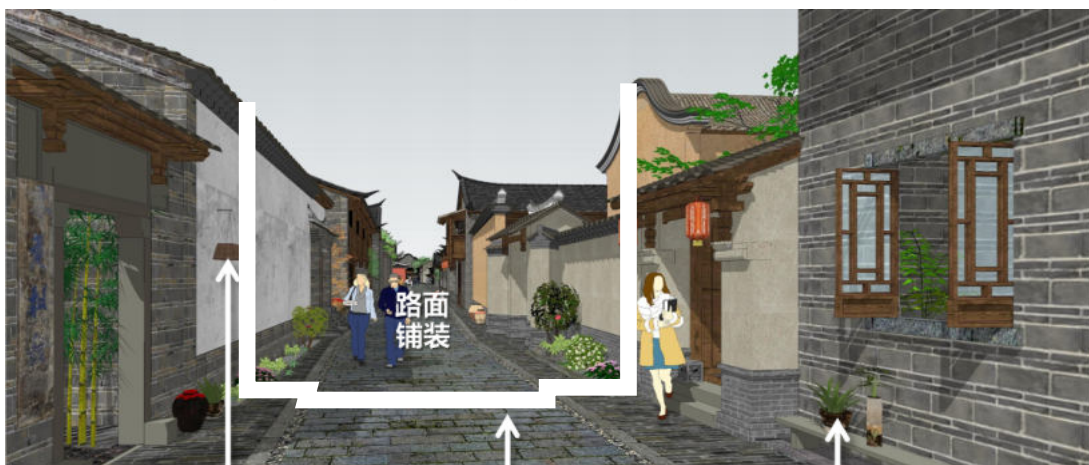
适用范围示意图



针对2区、2类内容提出管控要求

分2类：街道和建筑

街道要素示意 (以南门街为例)



街道家具

街道空间

街道绿化

建筑要素示意

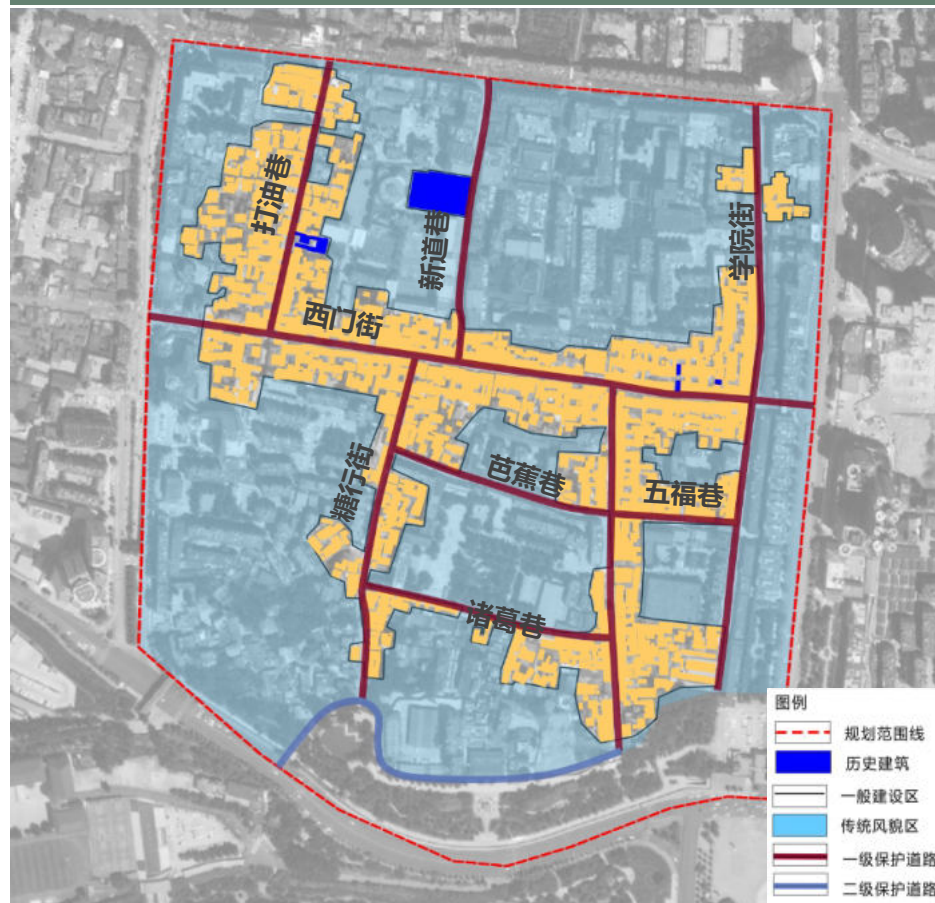


传统民居
(院落格局, 土木或砖木结构)

一般建筑 (红砖立面, 砖混结构、
混凝土结构)

分2区：传统风貌区和一般建成区

分区示意图



传统风貌区：包括西门街、糖行街、南门街、学院街、芭蕉巷、诸葛巷、新道巷、打油巷、五福巷等9条传统街巷和周边的民居。

一般建成区：传统风貌区以外的区域，以居住、办公、教育等功能为主，建筑外立面以红砖、水磨石、青砖等为主的一般现代建筑。

借鉴北京、广州、厦门等优秀案例，明确管控原则

案例借鉴

01-北京历史文化街区风貌保护与更新设计导则



案例研究 02-广州永庆坊

片区微更新：维护修缮、立面翻新、加固改造、拆除重建、见缝插绿等方式延续空间肌理，植入传统产业与非遗特色业态、荔湾文化创意中心功能。

项目组织方式：BOT合作模式—政府主导、企业承办、居民参与。政府负责项目前期安置补偿，以出租7200m²公有物业15年为条件，引入企业，由企业按《永庆片区微改造建设导则》负责微改造范围内的公共空间提升、房屋修缮维护、消防安全、市政提升、产业引入及商业运营，运营期满后，企业无偿将物业交回区政府。



案例研究 03-厦门沙坡尾



管控原则

坚持原真性。风貌管控体现街区真实性，是保护利用的前提。

体现时代性。风貌管控要体现不同类型的空间，具有的多元化功能载体属性。

保留多样性。保护传统风貌原真性前提下，对一般居住建筑、公服建筑、其他一般建筑的外观改造，实现西门街及周边风貌协调，避免过度强调风貌一致性。



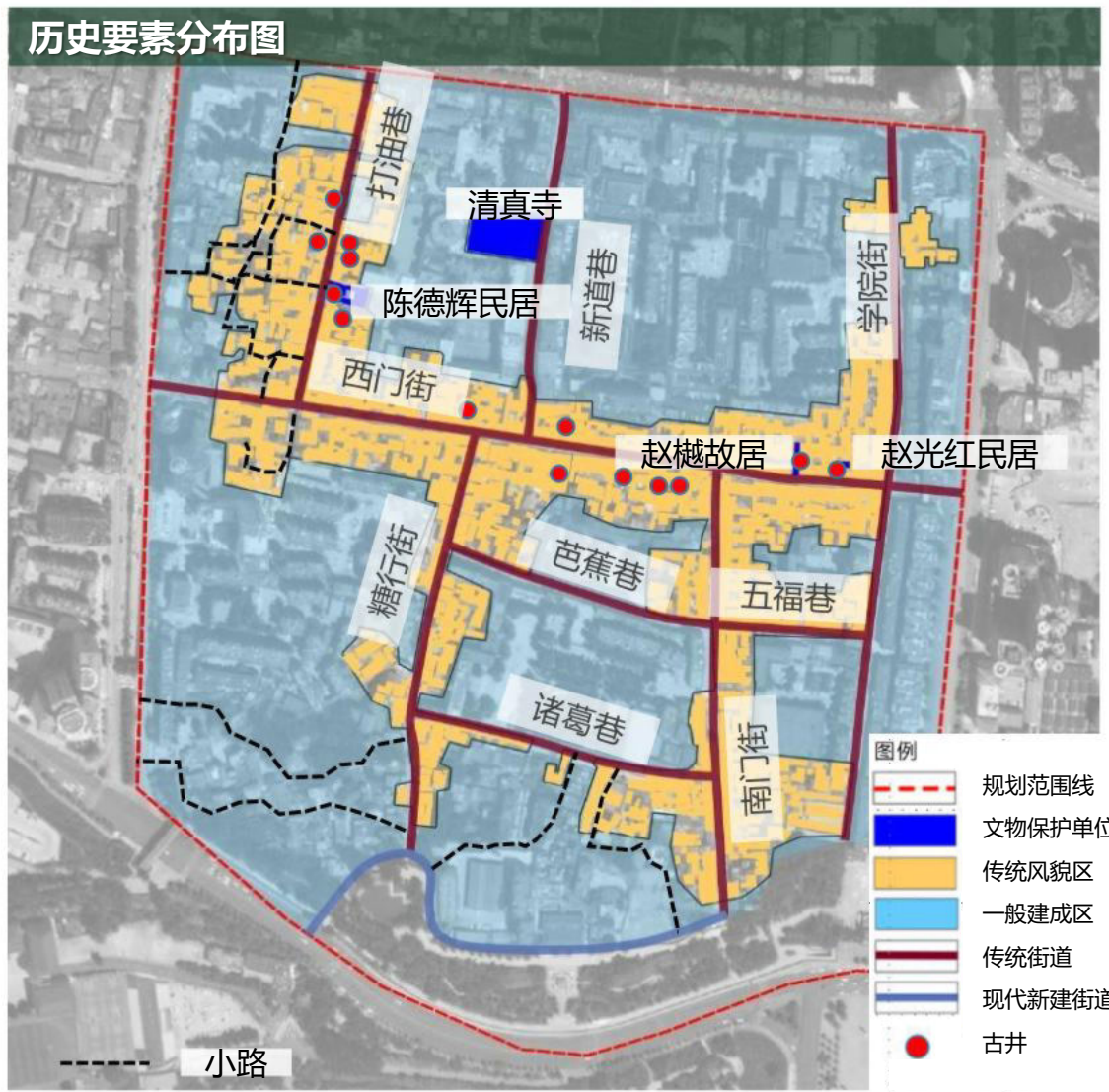
—
—
PART

现状特征

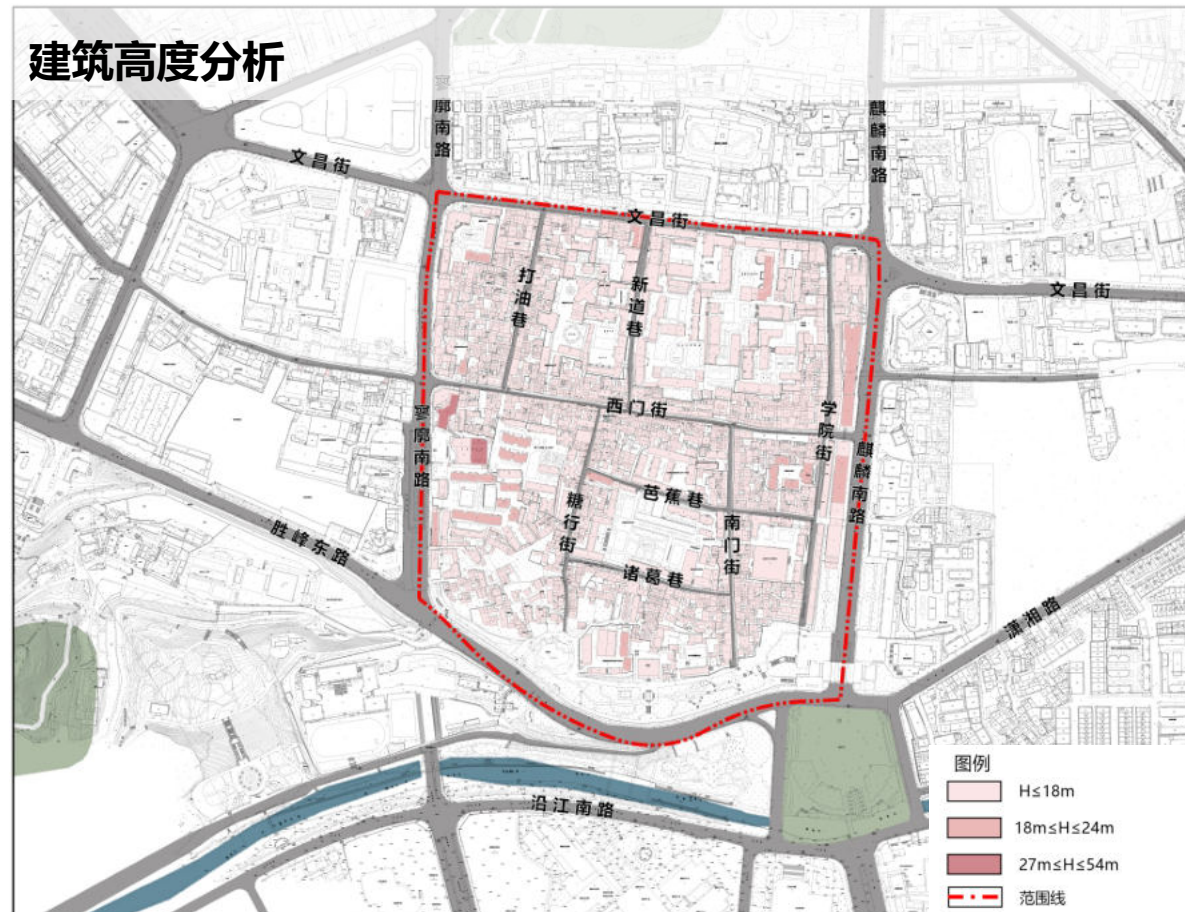
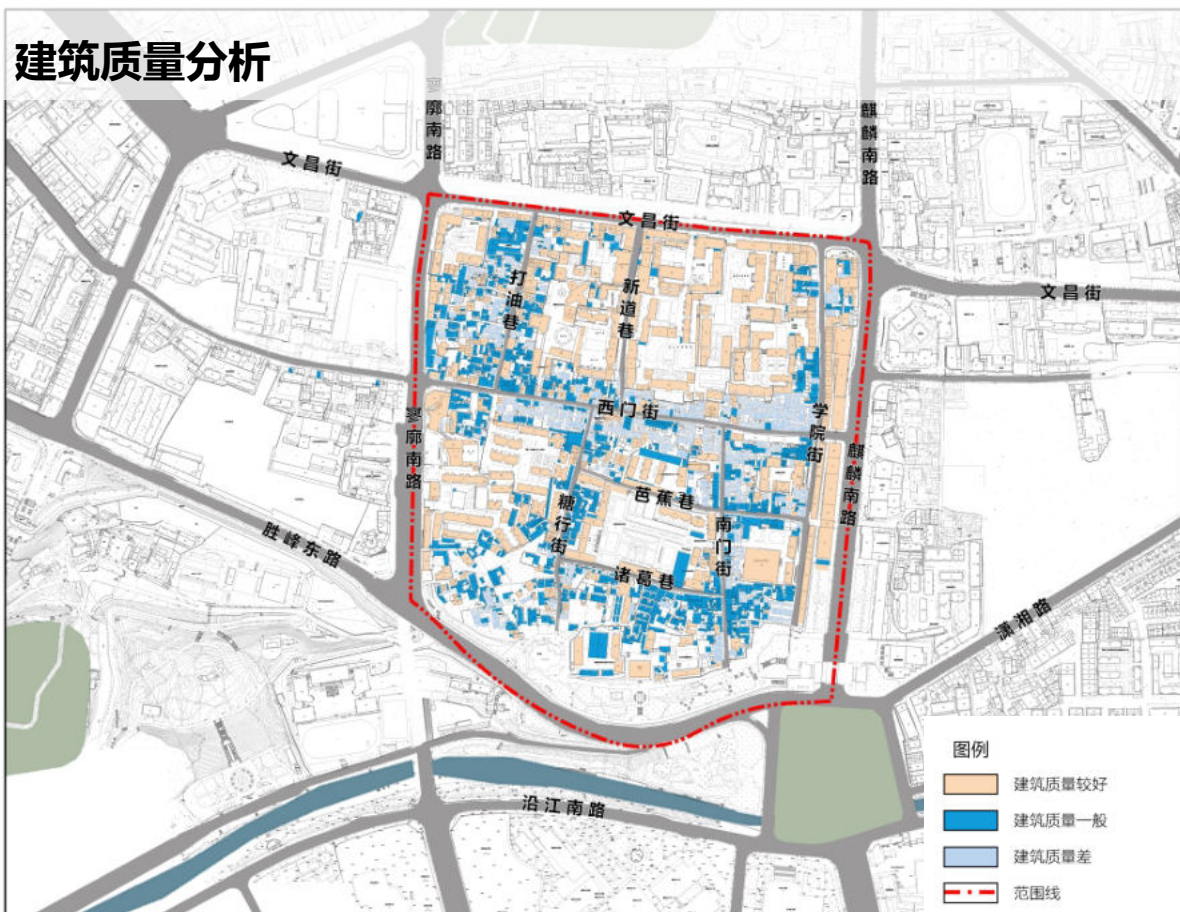
历史要素

现存3处历史建筑、1处区级文保单位、14处古井、16家老字号

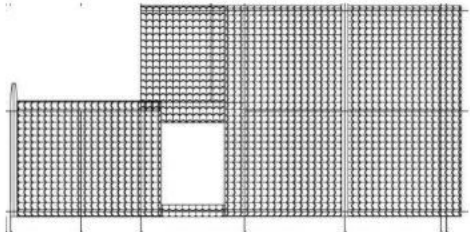

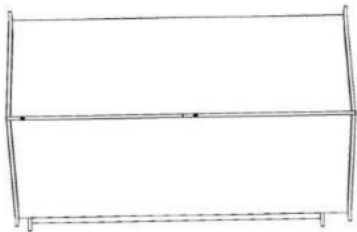

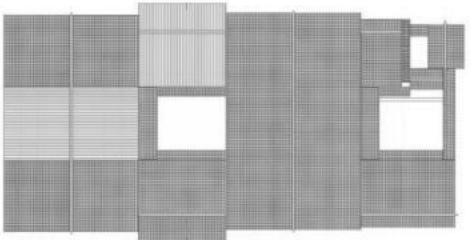

保护要素	名称	修建年代	类型	面积	
整体格局	空间结构	明代曲靖城	拟划定历史文化特色风貌片区	整体保护范围约26ha	
	街道(9条)			核心保护范围约6ha	
环境要素	西门街11处古井	民国	史迹_水利设施及附属物	2.62m ²	
	南门街3处古井	民国	史迹_水利设施及附属物	0.87m ²	
建筑	区级文物保护单位	清真寺	史迹_宗教建筑	962m ²	
	历史建筑	陈德辉民居	清(1644-1911)	古建筑-民居	200
		赵樾故居	清(1644-1911)	古建筑-民居	238
		赵光红民居	清(1644-1911)	古建筑-民居	300
非物质文化遗产	16家老字号店铺		涉及餐饮、工艺品等,其中有2家百年老字号(晏家烧饵块、郑凉粉)		



传统民居普遍质量较差，现代建筑质量较好；建筑高度以低、多层为主

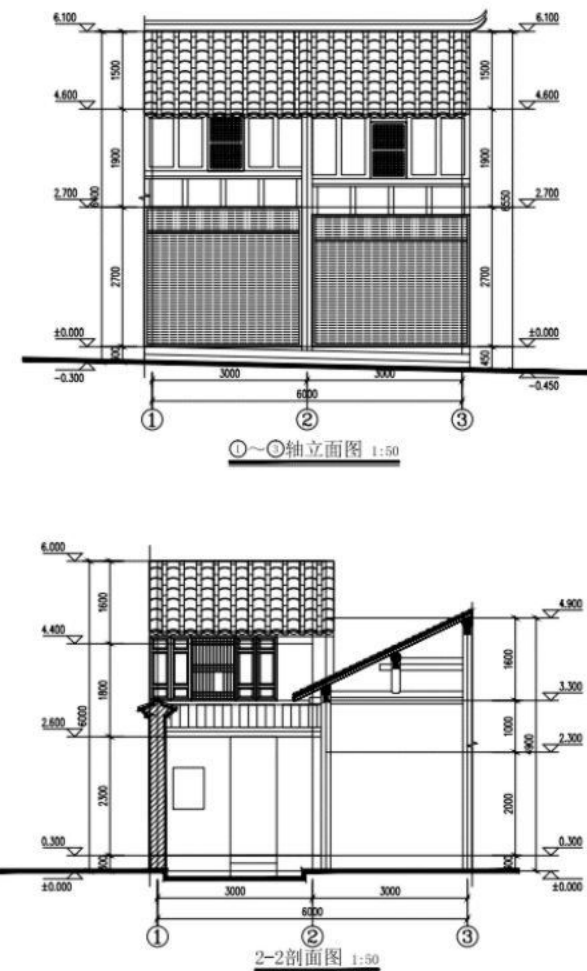
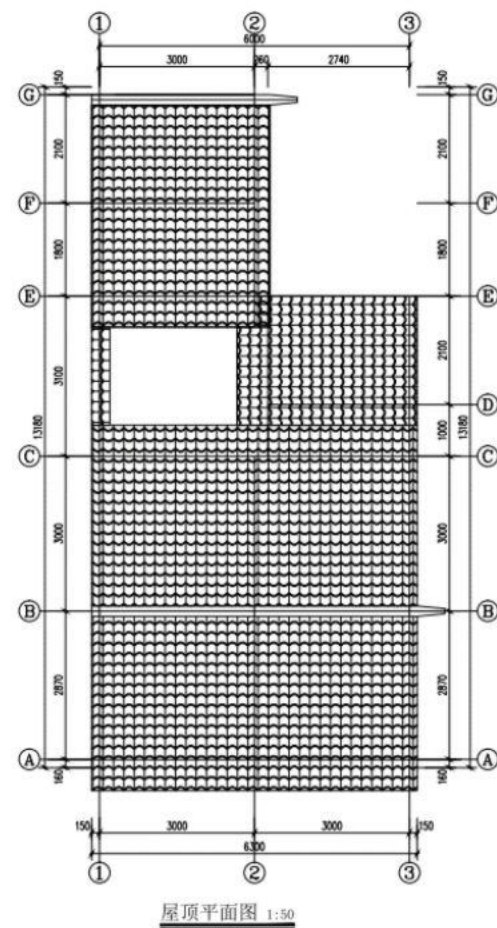
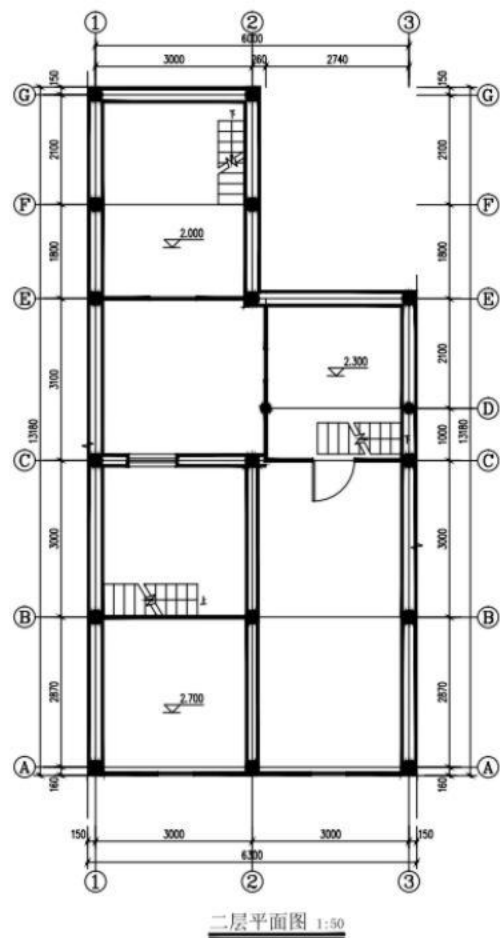
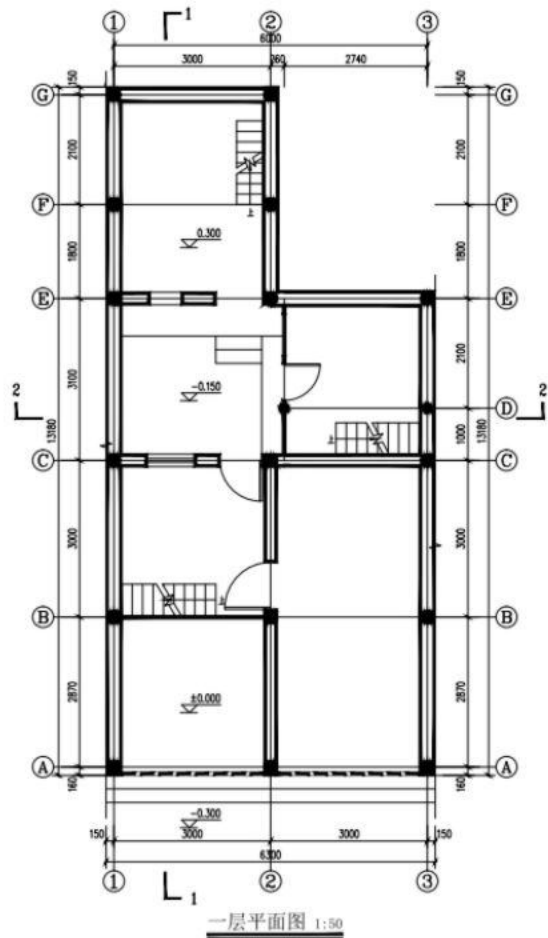


民居属“一颗印”，以“口”、“一”、“日”字型3种平面形式为主

类型	现状平面形式	现状透视	主要特征
口字型 (一进一院、一进三院、一进四院、多进多院)			独门独户，高墙小窗，空间紧凑，体量不大，小巧灵便，无固定朝向，可随山坡走向形成无规则的散点布置。采用了小天井。
一字型			体量不大，小巧灵便，占地很小，双坡硬山式。
日字型 (一进二合院)			独门独户，正房、耳房、门廊的屋檐和大小厦在标高上相互错开，互不交接，正房较高，用双坡屋顶，耳房与倒座均为内长外短的双坡顶。采用双天井。

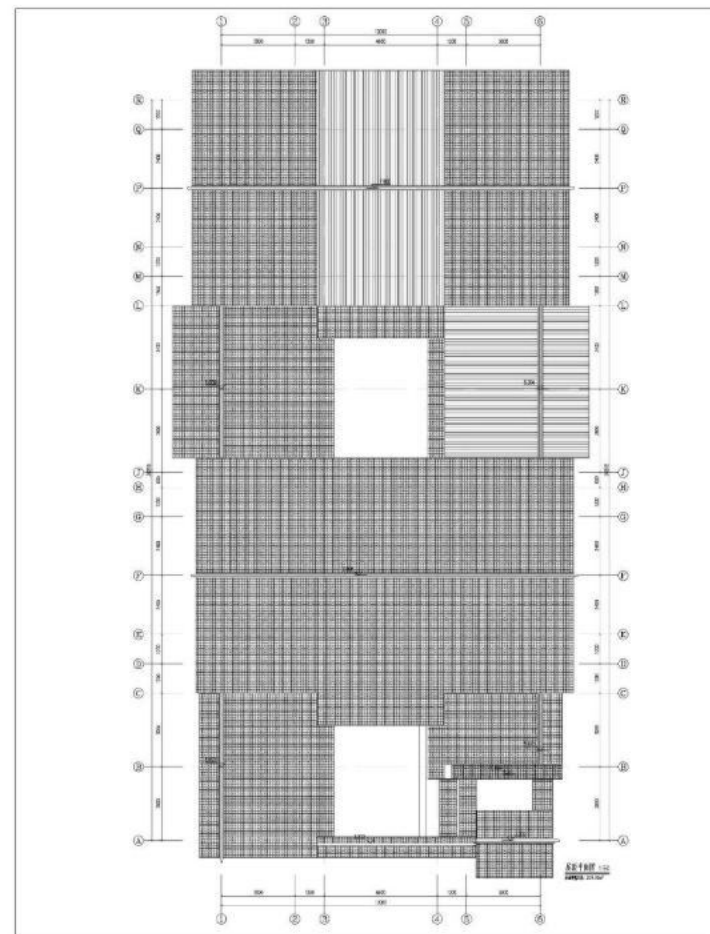
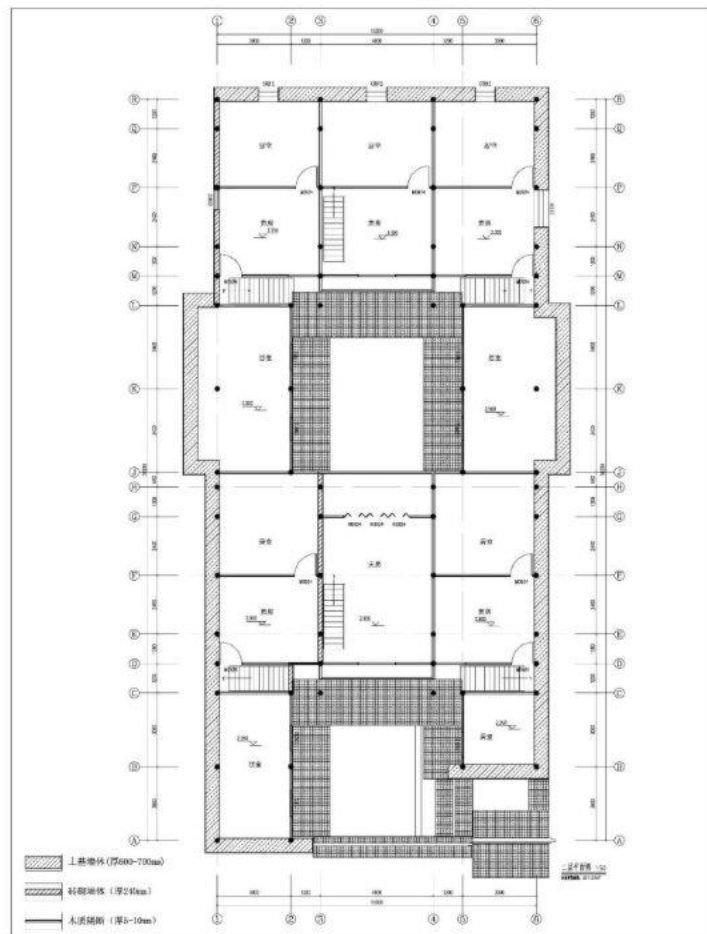
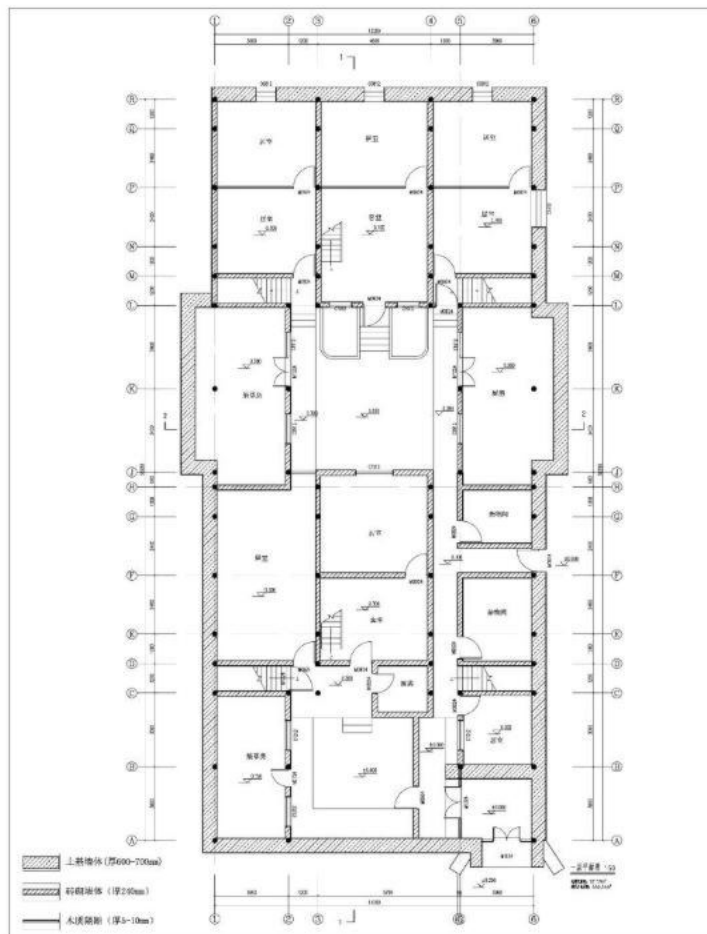
现状特征——建筑

“口”字型平立剖



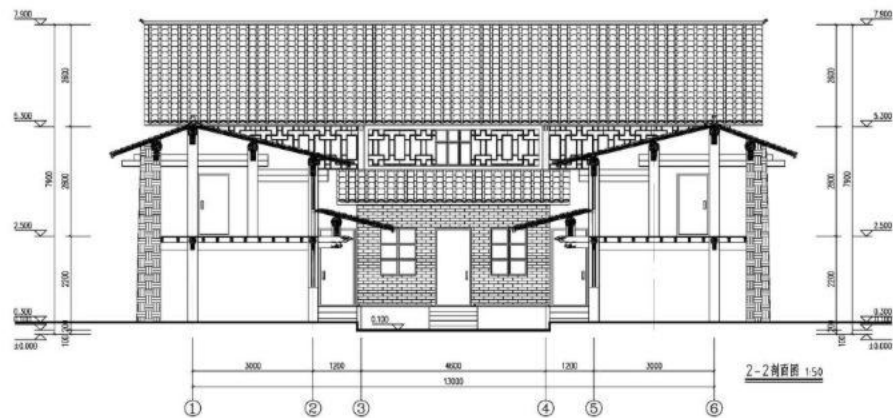
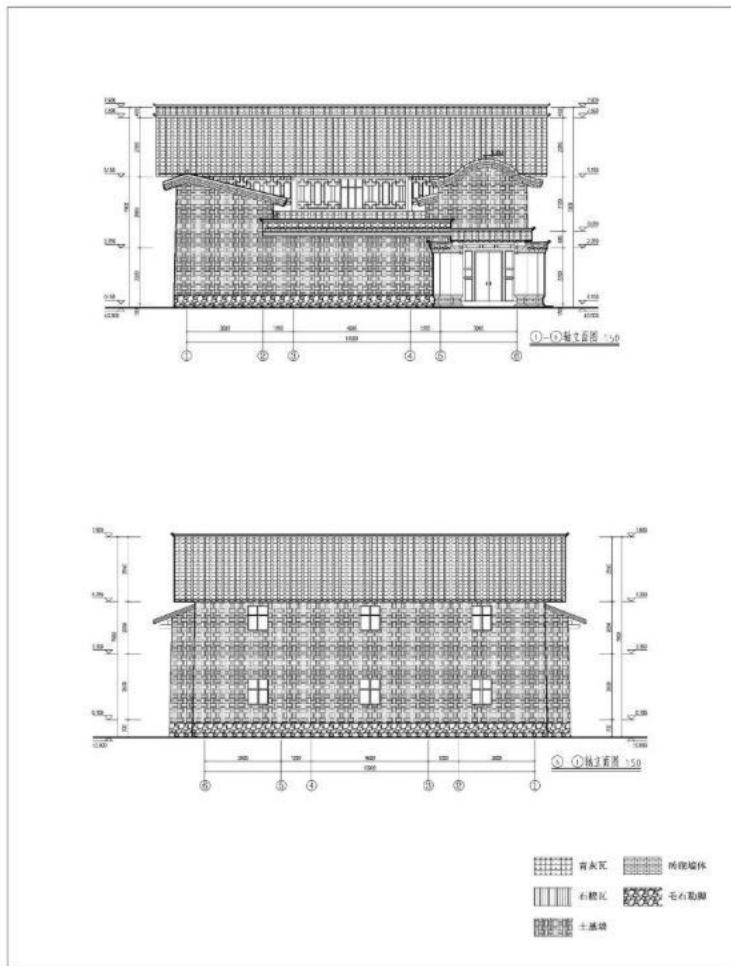
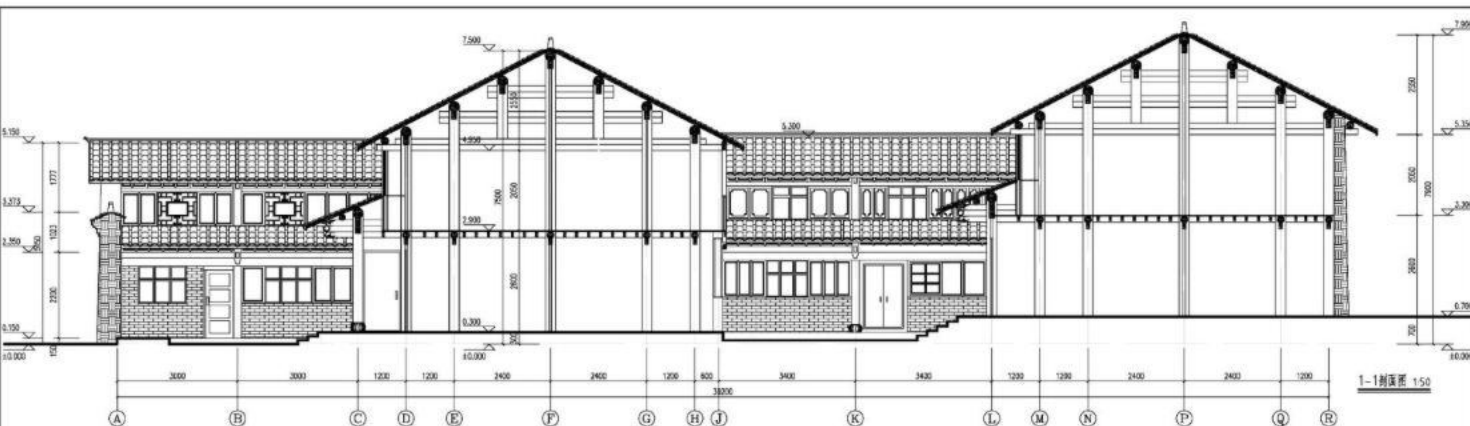
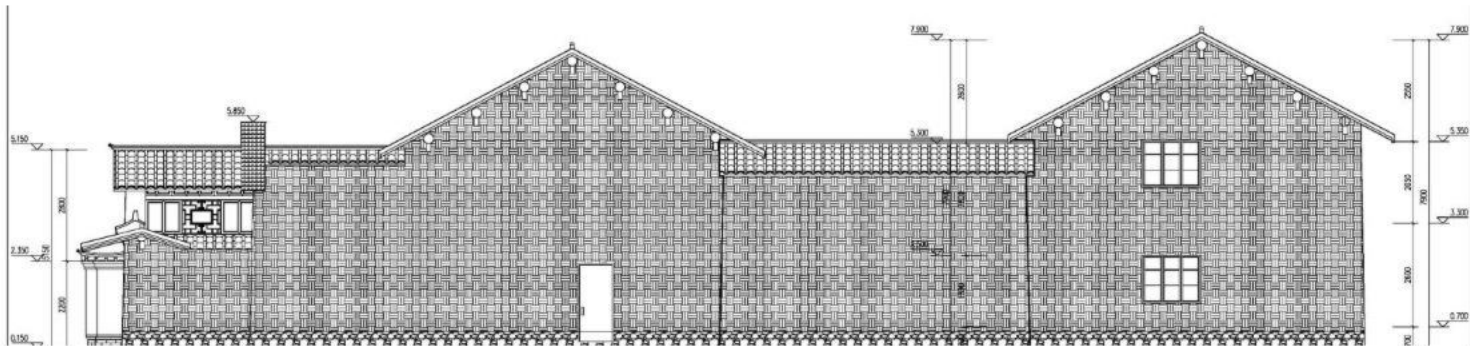
现状特征——建筑

“日”字型平立剖



现状特征——建筑

“日”字型平立剖



8个主要要素构成民居典型特征

屋顶

- ①双坡顶，“内长外短”。
- ②瓦面颜色有差异。



梁架

- ①传统民居一般为**土木结构，木构架承重**，墙体围护。
- ②采用**穿斗式**形式，由于木构架承重，梁架易倾斜。



天井

- ①天井形态为深邃狭小的方形，由正房、耳房及倒座围合而成。天井内有出现**加建**情况。
- ②天井内的地面及台阶铺设采用**青石板**，井内有**古井**、**盆景**。



门楼

- ①**典型形式**：**砖拱式、木过梁平拱式**和**木构架式**。
- ②打油巷门楼保存较完整。



8个主要要素构成民居典型特征

墙体

- ①外墙为厚实夯土，厚度500-600mm，多硬山，墙角下砖（石）砌勒角。部分外墙替换为红砖。部分山墙使用猫弓墙。
- ②外墙不开窗或高墙小窗。



门窗、栏杆

- ①门楣刻日月、鸟兽等，门窗隔扇、室内木隔、栏杆刻花纹、花格等。
- ②图案寓意：福禄寿禧、封侯拜相。



檐口、梁枋

- ①屋檐、梁枋、拱架、椽条、垂柱等传统装饰构件，雕刻有牛羊头、鸟兽等图案。
- ②图案寓意：以示驱邪。



柱脚石、勒脚

- ②勒脚多采用毛石或者青砖组砌。
- ①柱脚石不仅具备承受柱子重力的功能，而且也具备装饰性作用，同时防潮，雕刻有动植物及花卉图案。



现状特征——建筑

3类现代建筑风貌构成一般建成区特征

一般建成区建筑风貌

■ 红砖建筑

建成时间90年代之前，有坡屋顶和平顶两种形式。

■ 青砖建筑

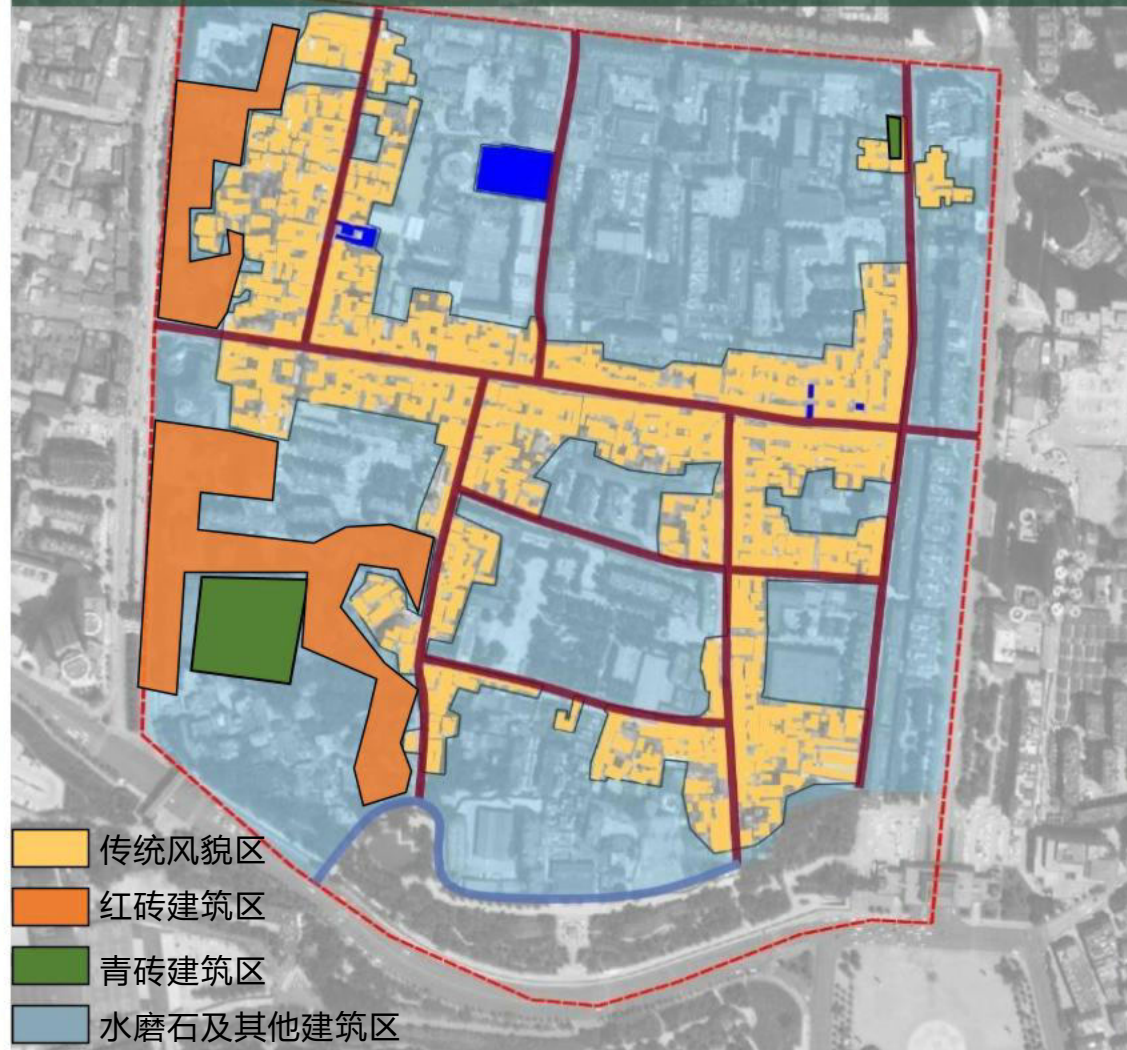
建成时间90年代之前，外墙材质以青砖为主。

■ 水磨石及其他建筑

建成时间90年代之后，外墙材质以水磨石、瓷砖为主。



一般建成区建筑风貌分区图



现状特征——街道

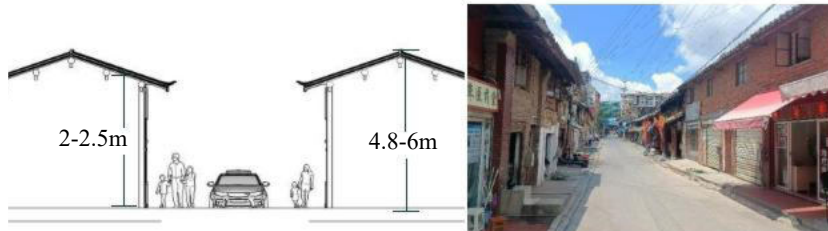
传统街巷高宽比1:2-1:1，以商业和生活为主，人车混行、艺术化设计不足

现状商业型街道



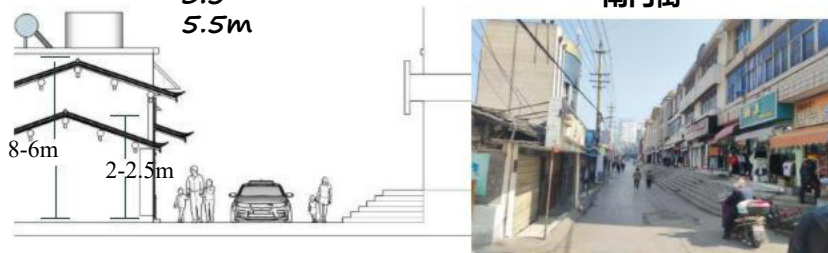
4.5-5m

西门街



3.5-5.5m

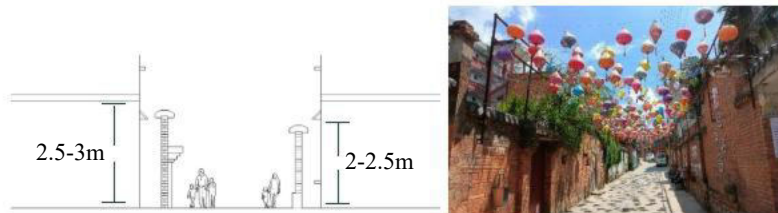
南门街



4.3-7.2m

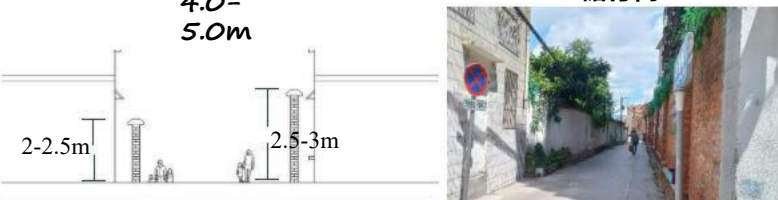
学院街

现状生活型街道



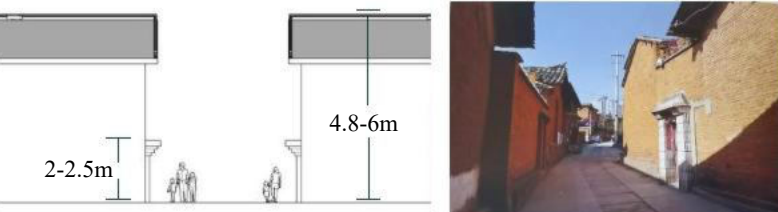
4.0-5.0m

糖行街



4.0-5.5m

芭蕉巷



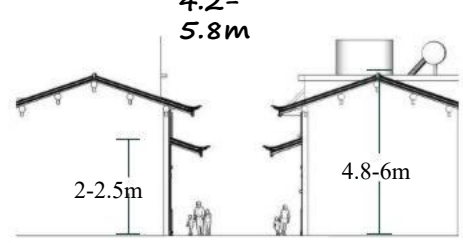
3.0-4.5m

诸葛巷



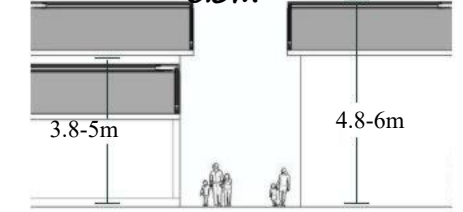
4.2-5.8m

新道巷



4.8-6.0m

打油巷



3.5-6.5m

五福巷

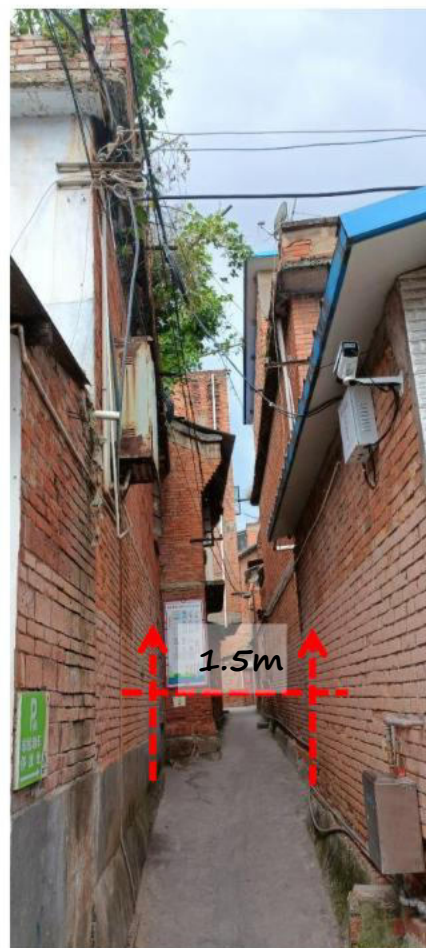
现状特征——街道

一般建成区以天池公园道路和巷道为主，巷道待梳理

天池公园道路（宽7米）



巷道（蜿蜒曲折、宽窄多变，宽度1-2.5米）





PART

建筑管控指引

建筑改造措施

以新旧融合为目标，以保留、修缮、改造、翻建、拆除为主要措施

传统民居

修缮：保护历史建筑、重点民居建筑、其他年代久的传统建筑。

翻建或改造：对已失去传统院落空间格局的建筑，风貌极不协调的、或存在安全隐患的建筑，可改造建筑外观或翻建。

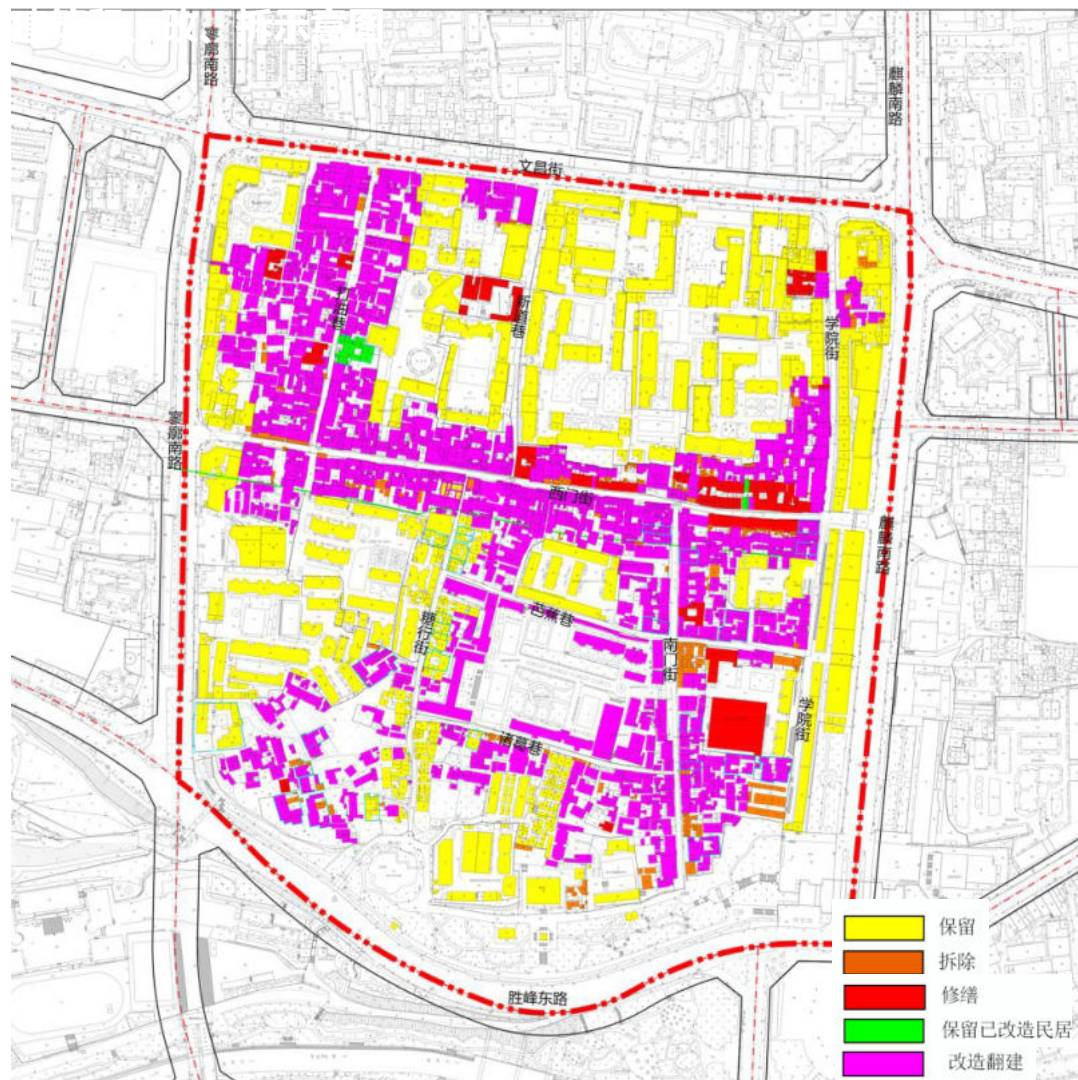
传统民居的修缮、翻建、改造等，应采用**传统工艺做法**，并符合**传统规制和布局**，充分保护**利用好旧材料、旧构件**进行更新，传承独特建筑体系。

一般建成区建筑

保留一般建成区，建筑样式和色彩应与周边**协调**。

拆除部分建筑

- **拆除**街区内临时搭建的建筑、简易建筑，无保留价值的危、破建筑，阻挡主要通道的低层砖、土房等。

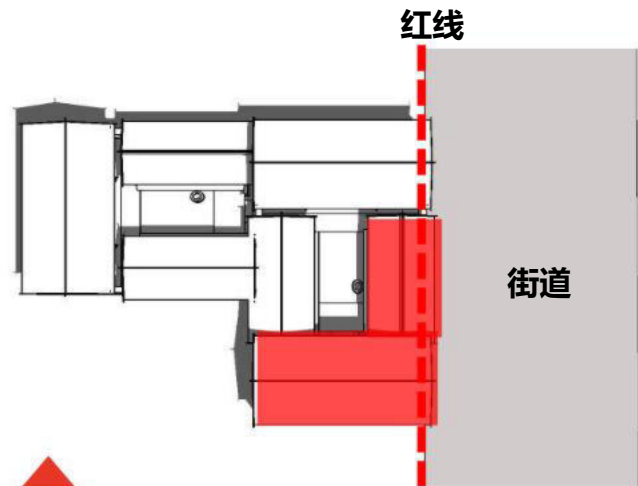


传统民居管控指引

建筑翻建：不得超过原布局，可适当调整建筑高度

建筑翻建不得超过原布局

建筑的翻建应按照原位置、原房产证面积进行，不得超过原有的布局，不得占用巷道空间，保证建筑周边巷道的可通行性。



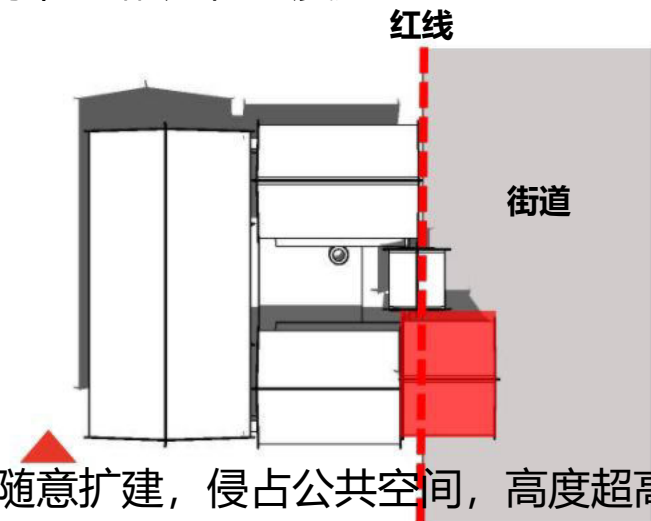
原位置翻建，高度适宜



赵樾故居临街改造保持原有高度

可适当调整建筑高度

- 每层建筑高度应控制在2.4-3米，单层建筑以建筑檐口到室内地坪为建筑高度；
- 正房应高于厢房；
- 正房地坪应高于其他房。
- 不得与周边建筑等高。



随意扩建，侵占公共空间，高度超高



随意扩建，侵占公共空间



传统民居管控指引

构筑物加建：不超高、不封闭、材质通透

构筑物不超限高

在商铺营业需求要加建构筑物的时候，应考虑构筑物不超过限高要求。

可搭建半封闭露台

搭建顶棚部分不得超过50%的露台面积，露台不得全封闭。

构筑物材质应通透

构筑物的体量不应对周边造成压迫，应采用通透轻质的材质。



传统民居管控指引

屋顶修缮措施

屋面应与传统风貌相符

屋顶延续双坡顶形式，屋脊平缓而舒展，屋面采用传统的青灰瓦材质进行整修更换。

屋面不得采用材质

禁止采用琉璃瓦、石棉瓦、彩钢瓦和彩色塑料板。

屋脊起翘应平缓

传统民居正脊起翘较为平缓而舒展的翘起，禁止出现与传统形式不相符合的屋脊起翘做法，如过度起翘等。



双坡顶和屋脊平缓



传统灰瓦材质



屋脊过度起翘



琉璃瓦和彩钢瓦



传统民居管控指引

梁架修缮措施

保留完好的架梁

可利用刷漆的方式减缓老化的速度，增长其使用寿命，油漆颜色以接近木色为主，达到“修旧如旧”。

梁架倾斜可扶正

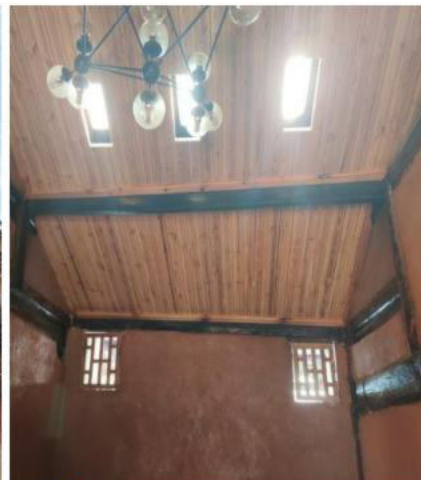
卸除荷载（如拆掉屋面檩条以上部分，以及影响归正的门窗、墙体等），松开必要的榫卯，采用人工和机械的方法扶正相关构件。

梁架损坏可采用新工艺

采用落架拆除的方法，按原样原材料重新修建。结构体系的营造工艺可以使用新工艺。



新工艺修缮



新的结构体系



外露钢筋



钢筋混凝土结构



传统民居管控指引

天井修缮措施

延续尺度和保护古井

延续以主天井为中心围合形式的平面布局。天井的尺度必须与传统民居建筑相一致。院内古井具有历史价值的加以保存修缮。

台阶、地面损坏

采用原尺寸补换的办法，替换材料与传统材料一致。禁止使用瓷砖贴面或者全部硬化。

禁止私搭乱建

禁止在院落天井内私搭乱建，影响院落内空间尺度、建筑形态和风貌景观，甚至是损坏原有建筑结构、墙体等行为。



传统内院



内院的古井保护



采用青石板替换原有石块地面、私搭乱建



传统民居管控指引

门楼修缮措施

延续门楼形式

延续砖拱式、木过梁平拱式和木构架式的典型形式。

局部损坏

采用原尺寸补换的办法，替换材料、色彩与原风貌相一致。

禁止行为

禁止出现平顶门楼等简易形式，禁止采用水磨石、水刷石、釉面砖、刷灰墙上白线画假砖及钢筋混凝土平板顶等破坏传统民居风貌的门楼。



传统门楼



平顶门楼

采用琉璃瓦、白墙

传统民居管控指引

墙体修缮措施

墙体倾斜

木架倾斜造成墙体倾斜，可采取支顶的方法避免木架继续倾斜。存在安全隐患应拆除重砌，重砌内部采用砌、砖块等新型材料砌筑，但墙体厚度与木柱结合处保持平整。

墙体裂缝、酥碱、脱皮

可采用水玻璃来进行加固。

墙面

外观形式表现必须与传统材料一致。禁止砖墙外表面以水泥砂浆抹面，或在外墙面画假砖。禁止外墙过低开窗。



传统土基墙外观



传统红砖墙体外观



水泥砂浆抹面



刷白、瓷砖贴面



传统民居管控指引

门窗修缮措施

局部损坏

采用原尺寸补换的办法，注意木料的材质、色彩与原构件相一致。

边梃和抹头局部劈裂或糟朽

应钉补牢固，腐朽严重，无法使用的，按照原有花纹，运用原有材质重新建造使用，换下的花纹精美门窗可进行收集展示。

禁止行为

禁止采用铝合金、金属等材质的门窗，临街商铺门禁止采用卷帘门、铝合金、金属门、防盗门等与传统民居不相协调材质。



传统工艺新材料



卷帘门



铝合金门

传统民居管控指引

栏杆修缮措施

局部损坏

采用原尺寸补换的办法，注意木料的材质、色彩与原构件相一致。

全部损坏

应钉补牢固，腐朽严重，无法使用的，按照原有样式，应用原有材质重新建造使用。

禁止行为

禁止使用铸铁、不锈钢、混凝土、石膏等现代建筑材料的栏杆或花纹复杂怪异的木栏杆。



传统木质栏杆



铸铁栏杆

石栏杆



传统民居管控指引

檐口、梁枋修缮措施

尺寸不变

采用原尺寸补换的办法，替换材料与传统材料一致。梁头穿过柱暴露在外。

宜加装饰

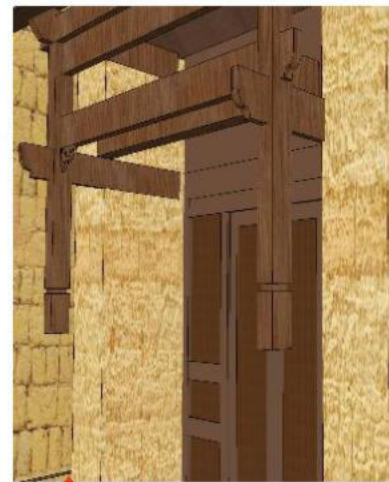
不应出现不加装饰的方截头、尖头及粗糙的雕琢或包裹；禁止使用混凝土模仿木质梁头。鼓励多种形式的雕刻图案。

檐口、梁枋损坏可采用新工艺

按原样原材料重新修建，结构体系的营造工艺可以使用新工艺。



传统梁枋木刻



梁枋雕刻图案



包裹粗糙



未加装饰方截头



传统民居管控指引

柱脚石、勒脚修缮措施

构筑物不超限高

柱础宜追求简洁、耐看，原则上把握形式美观、经久耐用，能承受柱子重力和防潮。

勒脚

保留基座外露的勒脚脚沿用原有的毛石或者青砖组砌部分。

加固技术

加固处理依据《GBT 50165-2020古建筑木结构维护与加固技术标准》中的结构加固相关要求。



青砖勒脚，局部勒脚有石雕



水泥砂浆抹面

卵石勒脚

传统民居管控指引

水井和管线设备等修缮措施

管线在隐藏部位线槽敷设

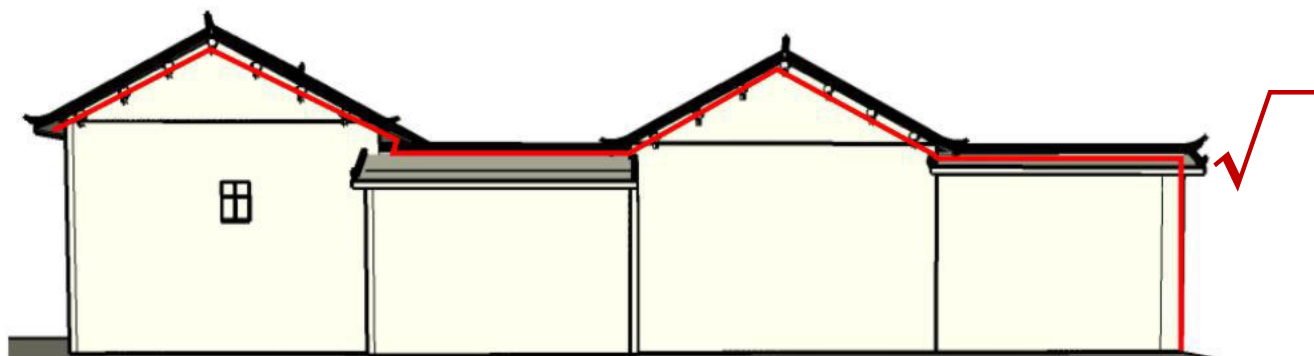
各类管线应埋设或在隐蔽部位线槽敷设，消灭院内飞线。线槽敷设时，线槽应采用与周围墙面相同或相近的色彩，进行隐蔽处理。

设备应安装在隐蔽位置

水表、电表、燃气表、消防栓、信报箱等设备应安装在隐蔽位置。水、电、燃气实行一户一表。信报箱实行一户一箱，并应统一安装位置，集中、有序布置。

禁止行为

禁止露明飞线。



管线在隐藏部位线槽敷设



露明飞线

一般建筑管控指引

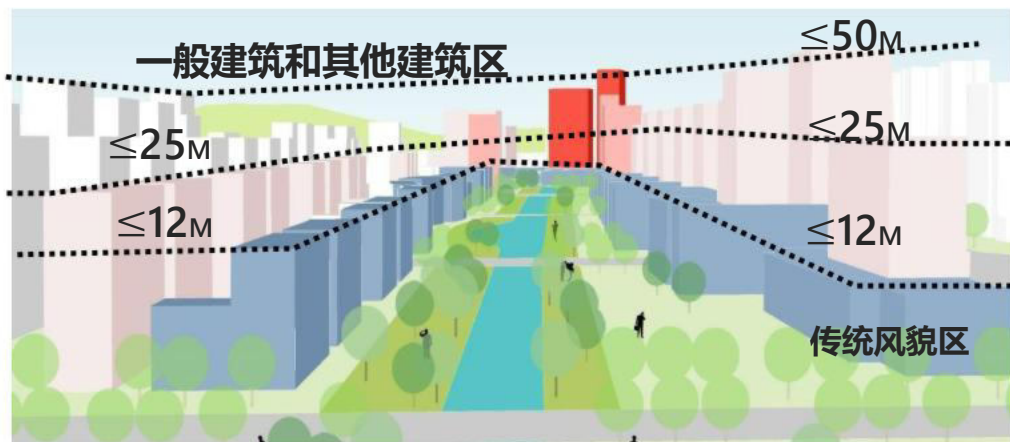
建筑高度

红砖区建筑高度不超18米

红砖区、水磨石以低层和多层为主，建筑高度不得超过18米，应拆除违章搭建及改建建筑，整体建筑高度应与周边建筑相协调。

新建建筑高度控制在50米以下

新建建筑高度控制在50米以下，新建建筑不应呈板式布局。



一般建筑管控指引

屋顶

绿化美化屋顶

屋顶应保持整洁有序，禁止违法建设，同时应在适宜的平顶增加绿化。

沿用传统的坡屋顶

沿用传统的坡屋顶，屋顶材料选用屋顶瓦。坡屋顶在改造中，应尽可能保持原有屋顶的样式与工法，可将局部的底瓦替换为玻璃，改造成采光天窗。



适宜平顶屋顶绿化



可改造成采光天窗



一般建筑管控指引

墙体

违建拆除措施

拆除违建，整治开墙打洞，恢复原有建筑立面，保证沿街建筑立面外檐、屋顶整洁，墙面无破损、污迹，建筑立面定期进行粉刷油饰，且应与相邻建筑物立面相协调。未经批准禁止在楼房底层、院墙开门脸经营以及大拆大改建筑立面。

砌筑形式

红砖区外墙建议采用不同的构成方法来凸显建筑特色，通过凹凸砌法或不同色彩的砖拼砌成的图案肌理。



采用与周边相协调的红砖，宜砌成图案肌理增加美感



一般建筑管控指引

门窗

与建筑整体结构协调性

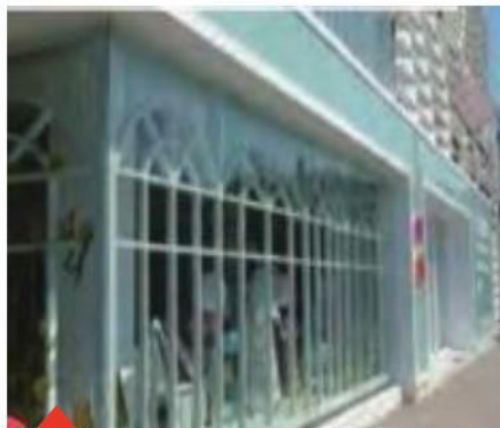
设置应与建筑整体结构、色彩协调统一，考虑节能要求，确保坚固耐久。沿街建筑门前无乱设信息牌，门窗无不干胶帖子。

材质应简洁

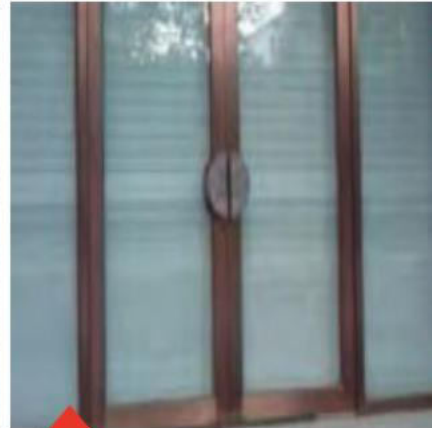
卷帘门和防盗设施应统一设置，并与建筑整体风格相协调，样式应简洁、低调，不得使用反光材料。



▲
样式宜简洁



▲
不协调的现代样式



▲
反光性材料



一般建筑管控指引

管线设施

隐蔽措施进行改造

空间充足的情况下，空调机箱宜设置格栅进行遮挡，电表等可以放在可开启的箱子里，以看不见为佳。

空间受限采取遮蔽、修饰

空间不充足的情况下，后勤设备、空调机位等可以通过喷漆使其不突兀，并通过植物进行遮掩，降低存在感。电线可以沿砖缝走线降低存在感。管线设备等也可以通过规律的排布使其带有一定的韵律感。



采取迁移、遮蔽、修饰等隐蔽措施进行改造



采用对街区造成风貌破坏的外挂市政箱体

四

PART

街道管控指引

街道空间

整合街区保护要素，严禁拆除、破坏和改变

保护要素		名称	年代	类型	保护要求
整体格局	空间结构	四门错落不对开，巧布八条丁字街，九对巷道十字路”	明代曲靖城	拟划定历史文化特色风貌片区	
	街道	西门街、南门街、打油巷、新行街、芭蕉巷、诸葛巷、新道巷、学院街、五福巷			
环境要素		西门街11处古井	民国	史迹-水利设施及附属物	
		南门街3处古井	民国		
建筑	文物保护单位	清真寺	民国	史迹_宗教建筑	
	历史建筑	陈德辉民居	清 (1644-1911)	古建筑-民居	
		赵樾故居		古建筑-民居	
		赵光红民居		古建筑-民居	
非物质文化遗产		正宗弥勒卤鸡米线	12年老店	老字号-餐饮	
		郑凉粉	百年老店	老字号-餐饮	
		邓记正宗陆良马街荞凉粉	--	老字号-餐饮	
		理发店 (原39号)	--	老字号-服务	
		云贵老卤	--	老字号-餐饮	
		李氏安顺鲜面店	--	老字号-餐饮	
		会泽正宗燕麦炒面	--	老字号-餐饮	
		新疆棉、陆良真丝棉被	25年老店	老字号-工艺品	
		晏家烧饵块	百年老店		
		福隆首饰	20年老店	老字号-工艺品	
		孔记老卤	--		
		应良棉絮加工	30年老店		
		富源清真牛菜馆	--		
		林李记食工	20年老店		
		石匠	--	老字号-工艺品	
		富源人酸菜蒸肉	25年老店		

优化街区出行环境，倡导绿色出行，保障步行和自行车路权

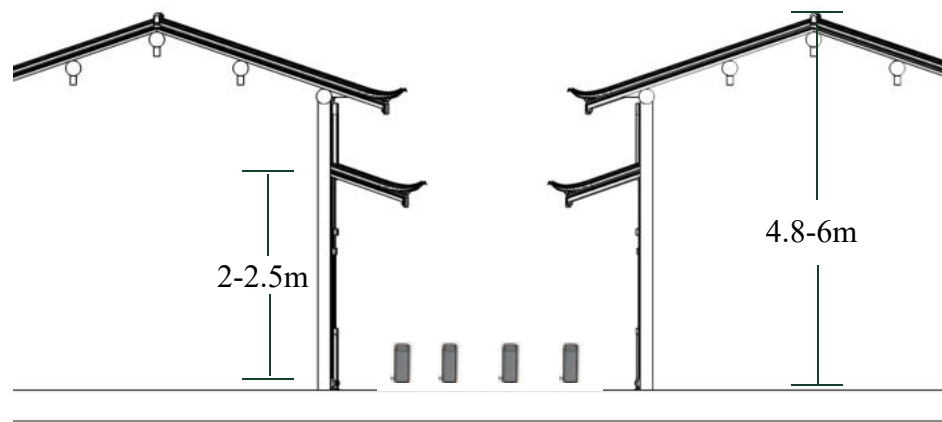
□ 推动步行街区建设

- 结合整体交通组织，设置自行车和行人专用道、步行区。
- 街区内部宜采用**宁静化的交通设计**，形成儿童和老人友好的步行环境。

□ 限制街巷内机动车通行与停放

- **远期取消街巷停车，近期征求意见，形成停车施划和管理方案。**
- 划定机动车禁（限）行、禁（限）停区，采用设置路口、街边人行道桩等方式，**限制街道内机动车的通行与停放**，营造慢行优先的交通环境。
- 人行道桩的设置应符合相关规定。

街巷内机动车通行与停放限制措施 ▶



在具备条件的街道设置路口人行道桩，限制街道内机动车的通行与停放

控制传统风貌区街道空间尺度和设施布局

□ 西门街

延续现状宽度，街道东西两端设置路口人行道桩，街道以步行为主，限制机动车的通行与停放。可设置路灯照明、街道家具。

□ 南门街、打油巷

以商业为主的步行和骑行街道，沿街立面以店面为主，可设置路灯照明、街道家具。

□ 糖行街、学院街

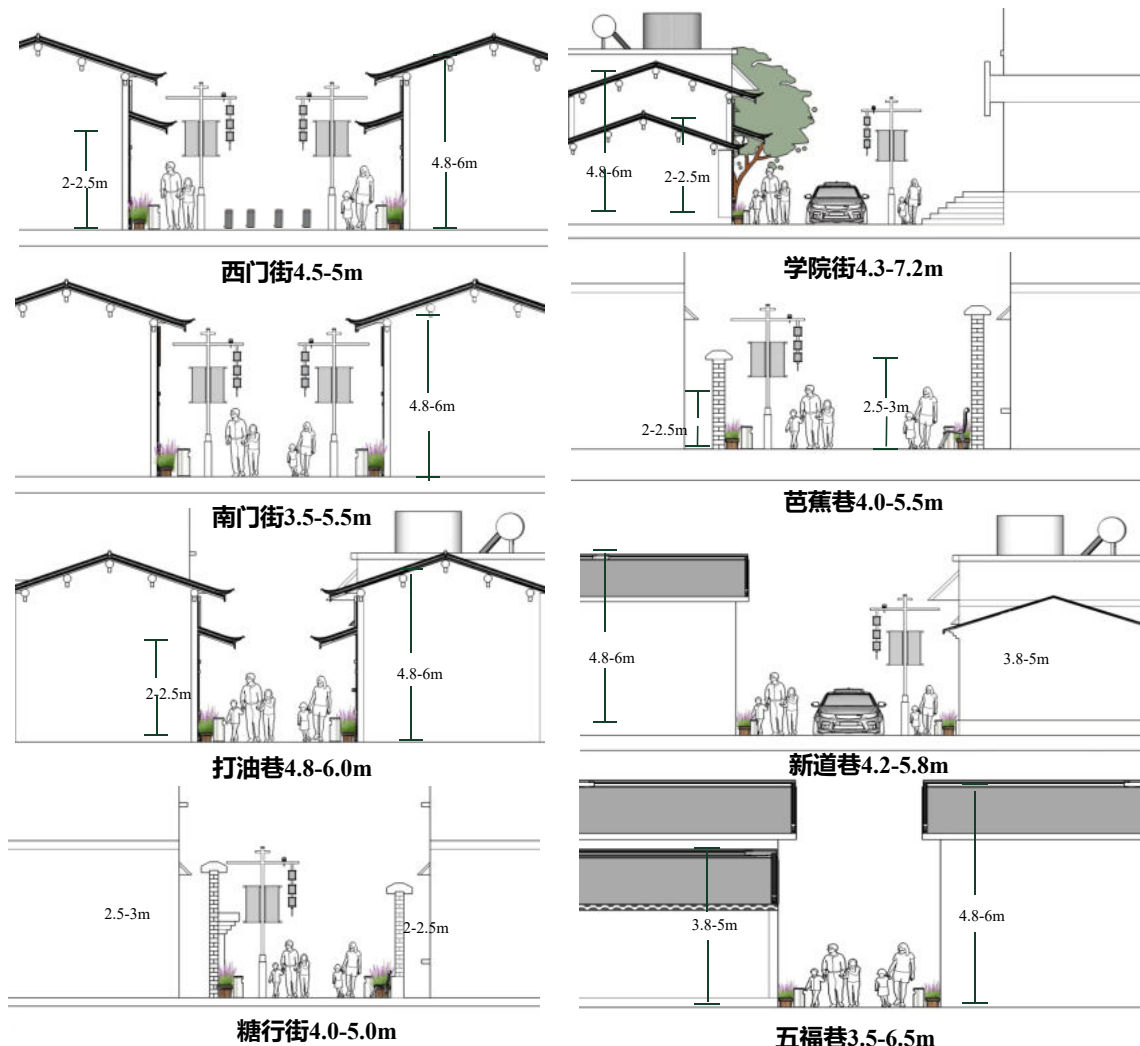
以商业为主的混行街道。其中，糖行街以步行和骑行为主，学院街允许通车。沿街立面以店面、围墙为主。

□ 芭蕉巷、诸葛巷、新道巷、五福巷

以生活为主的混行街巷，沿街立面以山墙、围墙为主，可设置路灯照明、街道家具。其中，芭蕉巷、新道巷允许通车，诸葛巷、五福巷以步行和骑行为主

备注：其中街道家具包括导视牌、休闲座椅、废物箱、宣传栏、街牌和艺术小品等。

一级保护道路控制引导▶



绿化点缀、人车分流，引导建设街区慢行空间

□ 公共空间

对于临时违建用房拆除后的空间，应优先用于公共空间，适当点缀绿化，形成景观小节点。

□ 人车分流

在街区周边地块和外围区域设置停车场，将车辆截留在步行和骑行为主的街道以外。



街道绿化

协调布局绿化要素，打造宜人的传统风貌街区

□ 绿色环保

- 通过**多种方式**增加街道绿量，发挥绿化遮荫、滤尘、减噪等作用。
- 采用**绿色环保的材料、施工工艺**，发展低噪声的施工技术，加强信息技术的应用。

□ 垂直绿化方式，“见缝插针”增加绿化空间

- 保留现状行道树，在街区内**适当增加行道树**。树池外形、砌法与传统风貌相协调，材料宜用石子、瓦片等较生态的材质。
- 有条件新增的绿化区域，**设置容器绿化**。容器绿化常与休闲座椅等休憩设施结合设置。

□ 正面清单：美化行道树，与传统风貌相协调的容器绿化



□ 负面清单：影响行人通行和空间尺度，与街区不协调



街道家具

分要素管控引导街道家具，环境设施设计艺术化

□ 地面铺装及井盖

- 街巷铺装与建筑台基和外墙的衔接。
- 路面上的各类设施井盖标高与路面齐平，进行艺术化设计。

□ 休闲座椅

- 采用木材、铝合金、石材等材质，可结合绿化设置。
- 结合人流量设置在合适的街道两侧，不得影响正常通行。

□ 废物箱

- 人流密度大的街道按30米—50米布局1个，其他街道按100米左右布局1个，可根据人流量密度适当增加。
- 应采用耐腐蚀、易清洁的不锈钢、铝材、合成塑料等材质，棕色系色彩。

□ 正面清单



□ 负面清单



分要素管控引导街道家具，环境设施设计艺术化

□ 导视牌系统

- 与西门街风貌相协调，使用西门街特有LOGO，巛体字等。

□ 门牌

- 不同功能业态进行暗示、引导，进行色彩设计，采用巛体字。
- 安装于门牌底边缘距地面2米，门框上边缘、门框侧墙面。

□ 宣传栏、街牌

- 采用耐腐蚀、易清洁的木塑、铝材等材质、棕色系色彩。
- 宣传栏设置在生活型商业街和封闭墙面较长的街道上，包括学院街、新道巷、糖行街、芭蕉巷。
- 街牌应在街道主要交叉口，灯箱式或立杆式。

□ 艺术小品

- 挖掘西门街老故事、老物件、老照片等，植入相关艺术小品。

LOGO示意图 ▶



门牌示意图 ▶



备注：利用色彩区分单元属性：民居、商铺、公共服务。可增加附属属性：文保单位、文创业态等。

宣传栏、街牌、艺术小品示意图 ▶



宣传栏

街牌

艺术小品

门头牌匾

统筹门头牌匾布置，优化沿街立面整体形象

□ 一店一牌，尺寸色彩协调

- 牌匾的设置要相对整齐，实行一店一牌，不得多层设置。
- 门头牌匾应在建筑一楼设置，二楼及以上有经营需求的可统一在二楼整体设置。
- 在临街建筑物一楼设置门头牌匾，牌匾下沿不得超过一楼门头上沿，牌匾上沿不超过二楼下窗台线。传统民居不得超过披檐下框，不得低于门面入口高度，宽度不得超出两侧外墙。
- 一楼临街门面较宽的，可根据其规模在一楼门楣上沿同一水平设置区适当增加牌匾尺寸。

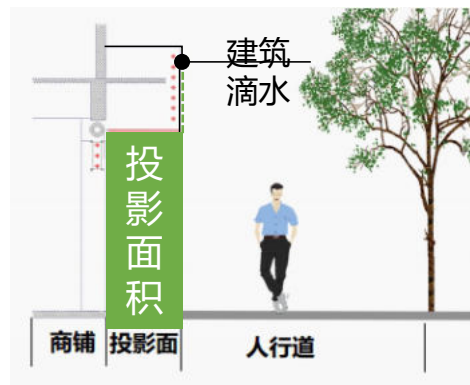
店招牌匾示意图▶



位于一层的门头牌匾



位于二层的门头牌匾



牌匾与建筑相对位置示意图




建筑立柱不得设置门头牌匾、张贴广告

门头牌匾

分区引导门头牌匾，优化沿街立面整体形象

□ 传统风貌区

➤ 传统风貌区：突出曲靖城市历史文脉特色，营造出具有活力的传统商业街道氛围。

形式	材质	色彩	字体	照明
可采用： ① 立体字无底板； ② 立体字+底板； ③ 平面字+底板； ④ 立体字+平面字+底板	采用传统材质（如木材、石材等）。	底板色彩需与建筑色彩相协调，字体色彩可采用黑色、白色、橘黄色等。 	宜使用书法字体，鼓励采用爨体，立体字宜采用可透光材质。	灯具采用传统中式灯饰，采用暖黄灯源，灯光柔和，照明以外部射灯或隐藏灯带为主。

□ 形式多元，体现传统风格



□ 传统材质，使用书法字，与街区相协调



□ 照明结合中式元素，采用暖黄灯源，灯光柔和




门头牌匾

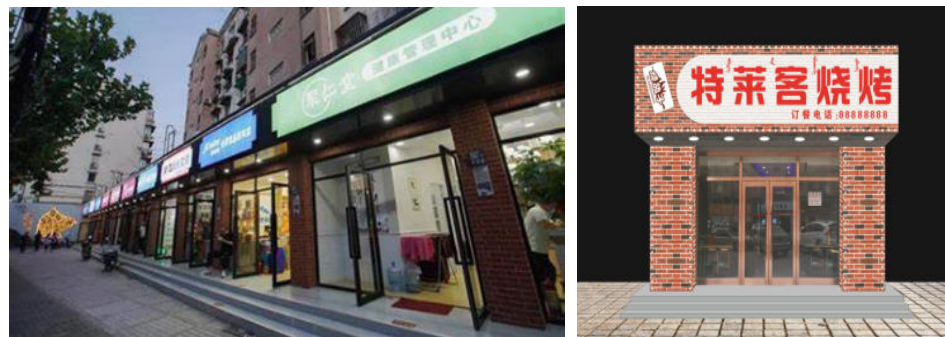
分区引导门头牌匾，优化沿街立面整体形象

□ 一般建成区

➤ 注重品质，引导形成优质、和谐、淡雅的街道氛围。

形式	材质	色彩	字体	照明
可采用： ① 立体字无底板； ② 立体字+底板； ③ 平面字+底板； ④ 立体字+平面字+底板	可使用金属板、亚克力、木质格栅等。	底板色彩需与建筑色彩整体协调，鼓励采用米黄、浅棕、浅灰等淡雅色彩，字体颜色可自选。 	采用艺术字字体。立体字宜采用可透光材质。	照明简约克制，可采用字体自发光或镂空光、外部发光等，外部照明应以射灯或隐藏灯带为主。

□ 正面清单：一条街道上的门头整体协调、有品质



□ 负面清单：采用霓虹灯、电子显示屏等高亮度光源



分区分场景引导街道照明

□ 总体管控引导

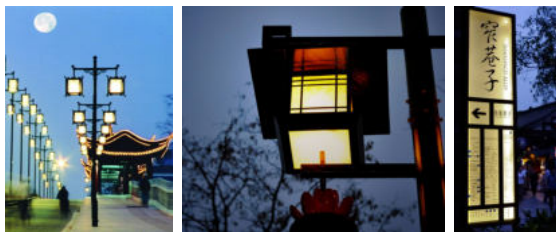
- 采用环保材料，统筹全生命周期制造、使用、回收和再利用。
- 灯具应具有防火、防水及防腐蚀性能，造型应和建筑风貌协调一致。
- 同一路段的沿街店面照明不宜差别过大。
- 绿化照明不宜用光源去改变植物原本的颜色。

□ 分区引导

- **传统风貌区：**采用低照度暖色光源，可采用路灯照明、灯箱式街牌照明、地灯和壁灯等多种形式。**照明效果与西门街整体氛围相协调，力求简洁、庄重，不得使用大面积光源和频闪频率高的动态照明。**
- **一般建成区：**注重品质，不同场景或对象应选择不同类型的灯具。

传统风貌区引导示意图▶

□ 正面清单



□ 负面清单



一般建成区引导示意图▶

分类	光照类型	灯具选型建议
草坪灯	下射光	花坛、草坪、绿化边缘
地理灯	上射光	水景、草坪、行道边缘
投光灯	泛光	树木绿植、艺术小品、景观建筑
庭院灯	下射光、泛光	景观行道、绿化边缘
杆灯	下射光、泛光	环岛花园、绿化区域



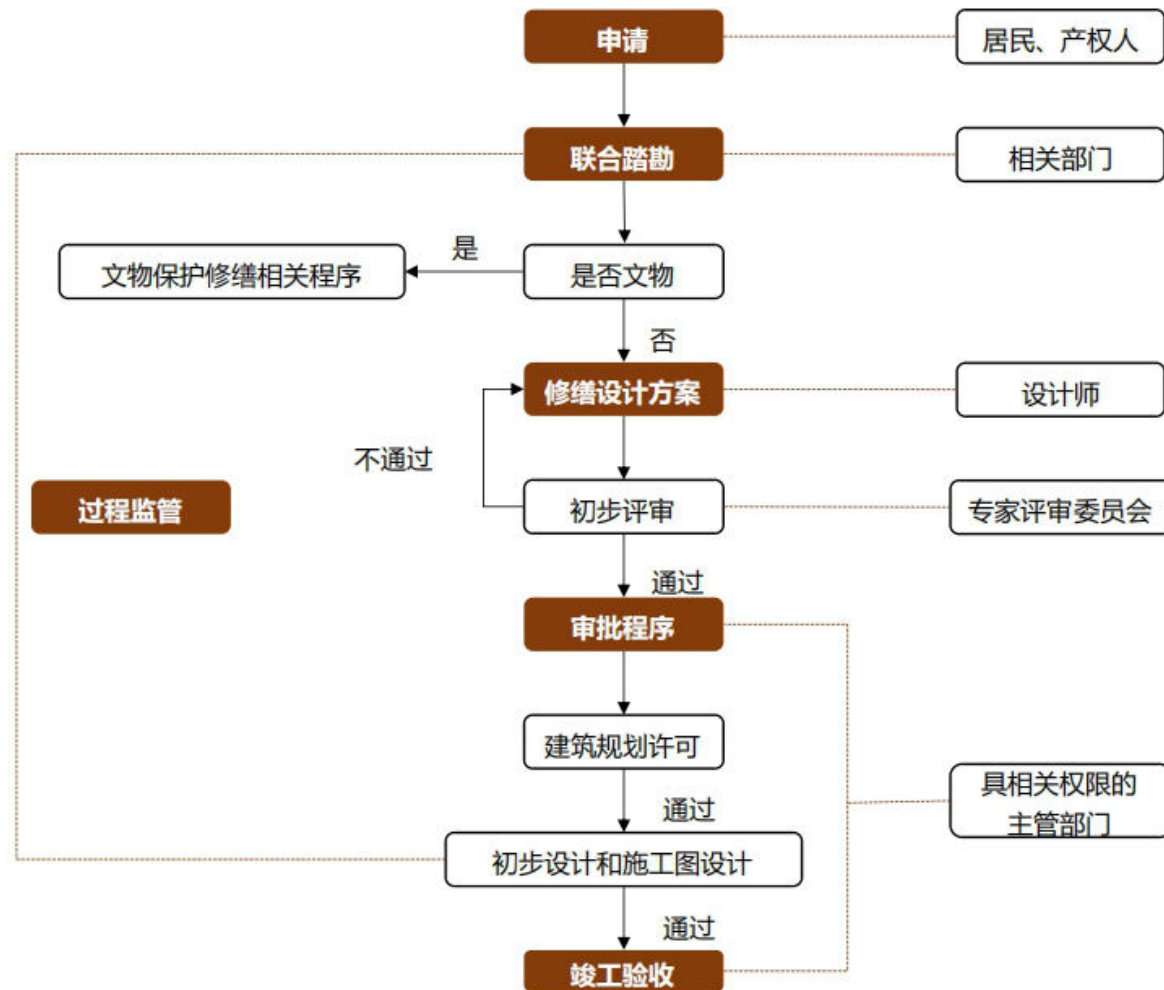
五
PART

实施保障机制

申报流程

制定街区改造和建筑修缮申报流程

- **申请。**当居民或者产权人决定修缮其传统民居时必须向相关职能部门提出修缮申请。
- **联合踏勘。**城市综合管理、自然资源、文物主管、属地街道办、行政审批、住建、水务、电力等相关部门组织相关人员到现场踏勘。牵头主管部门依据《历史文化名城名镇名村保护条例》等对产权人提出的修缮要求是否符合条件提供初步意见并决定是否批准并支持修缮项目。
- **初步评审。**申请被批准后，申请人需提交修缮设计方案，事先对整个修缮主体的遗产价值等做调查并且有完整的了解。设计单位获取综合信息，进行分析评估，选择合适的修缮方案、保护手段，提交给专家评审委员会进行初步评审。专家评审委员会同意后由主管部门开展审批程序。（专家评审委员会由政府部门、不低于40%的专家以及片区居民代表组成）
- **审批程序。**评审通过后进行公示（不少于7个工作日）。公示结束后，依据相关程序核发建筑规划许可证。之后开展初步设计和施工图设计，经具有相关权限的部门审批。
- **过程监管。**由名城管理部门牵头各部门对实施全过程监管，发现违法问题及时查处。
- **竣工验收。**施工图审图通过后，产权人组织施工，施工结束后政府组织验收。验收通过后项目竣工。政府部门在整个修缮过程中负责立项审批、招投标管理方案和初步文件审批、工程许可证核发、竣工验收、实施后评价。



组织保障

建立管委会、工作坊，有效保护开发西门街

建立西门街风貌管理委员会

曲靖市政府牵头建立管委会

统筹保护与更新项目实施

搭建公众参与、技术支撑、监督执法的平台

组建西门街保护改造工作坊

西门街风貌管理委员会牵头组建工作坊

主要成员:曲靖市自然资源和规划局、曲靖市住建局、曲靖市文化和旅游局、曲靖市综合执法局、曲靖市商务局等、规划和建筑设计专家、当地居民代表

全过程审查与监督街道空间及改造实施

街道空间监督

- **建筑改造活动**
麒麟区住建局监管
- **影响建筑安全和传统风貌的行为**
曲靖市综合执法局实施管理
- **交通管制分区的履行情况**
交警大队实施管理
- **营业执照审批和注销、违法设立经营场所**
交警大队实施管理
- **未遵循导则，传统风貌收到破坏的行为**
西门街风貌管委会和相关行政主管部门管理

改造实施审查监督

- **编制西门街各类要素的设计方案，民居改造设计方案，工作坊主要成员参与改造预审、改造方案审查、改造监督和评估、验收等工作**
- **室内装修的民居改造**，由西门街风貌管理委员会负责审批，组织工作坊主要成员共同开展验收工作
- 涉及相关利害关系人的，需征得相关利害关系人书面意见

明确费用承担主体，建立资金激励机制，促进良性循环

费用承担主体

- ① 院落、建筑外部分的街道空间改造由政府承担；
- ② 院落或建筑内部分改造、维修由产权所有人承担。

资金激励机制

由市财政局牵头，设计“以奖代补”、“基金反哺”等资金激励机制，促进西门街保护与改造的良性循环。

- ① 按一年一度奖励优秀的改造实践者，带动更多的产权所有人模仿和进步，为西门街保护和科学利用提供资金保障。
- ② 在符合引导要求的基础上鼓励原生居民对业态进行合理开发利用，对符合改造要求的进行货币补偿。

其他激励机制

对街区保护利用具有优秀贡献的企业（例如完善街区公共配套、主动承担文保单位或其他保护要素的维护职责等），可适当给予广告特权、无偿使用街区开展宣传活动。

实施计划

拆除违章建筑，多元开发利用，提高西门街区活力和知名度

拆迁

鼓励引导拆除违章建筑

- ◆ 拆除封堵重要交通巷道的违章搭建建筑
- ◆ 拆除与主体建筑风貌不协调且质量差的建筑
- ◆ 通过政府回购、置换等措施，新增公服、市政设施或公共空间的用地

重塑

重塑公共空间

- ◆ 引导公产功能置换
- ◆ 促进公共空间开放
- ◆ 完善街道空间形象
- ◆ 部分公产使用权出租
- ◆ 梳理组织片区交通
- ◆ 部分功能外延

植入

民居改造，植入业态

- ◆ 探索保护修缮模式，以点带面激活内部更新
- ◆ 政府注资试点改造历史建筑、名人故居、红色革命遗址等建筑院落
- ◆ 有偿鼓励一批先行先试的居民或商家进行改造

活力

组织活动，增强吸引力

- ◆ 组织主题活动，提高西门街区活力和知名度，提升吸引力，提高周边土地开发信心
- ◆ 控制周边功能及建筑形态
- ◆ 地块开发收益按比例反补到西门街保护及日常运维

收集老物件，征求公众意见，集思广益延续老街记忆

多方收集

多种形式收集老物件、老故事、老照片

01

- 奖项征集——西门街有关的老故事、老照片
- 有偿购买、无偿表彰挂名等——征集曲靖居民各种生产生活的老物件

- 有偿举办优秀街道空间设计竞赛、民居改造竞赛
- 选择优秀方案的进入公众意见征求阶段
- 线上、线下等多种形式，依据公众意见确定最终实施的方案

02

征求意见

有偿征集优秀作品，
全面征求公众意见

集思广益

广泛多元征询社会各界的开发利用思路

03

设立以保护西门街区的主题论坛，征询社会各界人士的宝贵意见，融入开发保护。

- 了解学术界新的思路建议，融入西门街的改造实践
- 以管理部门多年管理经验，探索问题及解决方案
- 听取意向企业改造建议，形成价值利益循环、保护改造可持续性强的多方融合开发路径
- 关注原住民的生活幸福感的需求，访谈了解需要完善的设施、延续的活动、承载的记忆等

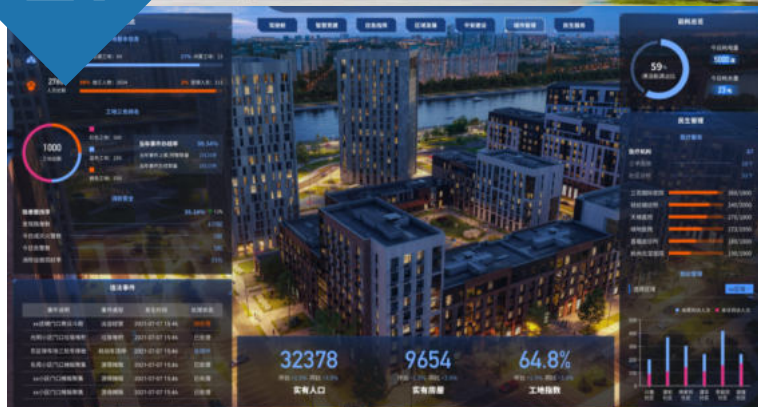
信息化保障

建立管理平台，实现规划设计统一管理、信息共享、资源统筹、建设监管

建立信息化管理平台

依托全景三维现状模型，细化每一栋传统民居的相关信息，包括产权建筑面积、建筑高度、主要业态、权属人、使用人等。

改造实践情况实时更新，实现基础信息三维可视化统一管理、风貌总体控制、设计方案管理与评审、部件标识管理、更新改造流程化管理



纳入智慧停车

将本地区内的公共停车场全部纳入曲靖智慧停车系统管理，提高进出车效率。

