

An aerial photograph of Lushui City, China, showing a dense urban area with numerous buildings and a river winding through the city. The city is surrounded by lush green mountains. The image has a light, hazy overlay.

泸水市城市风貌整治与管控导则

Lushuishi Chengshi fengmaozhengzhi yu Guankong daoze

泸水市人民政府
2019.4.28

一、总则

1.1、编制背景

(1) 城市风貌建设失控，整治缺乏依据。

泸水现状建成区以及新版总体规划布局的建设用地多以谷底沿江为主，主要为亚热带气候。因气温偏高，屋顶、露台、阳台、庭院等可以作为休闲纳凉空间的搭建在泸水成为一种普遍的现象。因缺乏管控的依据和措施，出现了搭建的材料、高度、面积失控，“变高变胖”等乱象不断，急需编制管控导则，作为风貌整治提升的依据。

(2) “美丽县城”建设的主要内容之一。

2019年2月，云南省人民政府出台了《云南省人民政府关于“美丽县城”建设的指导意见》，提出了以人民为中心，聚焦“干净、宜居、特色”三大要素，建设具有云南特色的现代化“美丽县城”的基本思路和要求。

建筑风貌的整治和管控是泸水“美丽县城”建设的重要内容之一，也是近期泸水市改善城市风貌的重要内容。

1.2、编制的目的

城市风貌是体现城市管理水平高低、体现城市管理效果的直接表达。为进一步改善泸水市人居环境，提升城市的风貌形象，展示峡谷型城市的地域特征，规范城市建设管理。

1.3、编制的主要内容

重点对泸水市主体建筑之外的附着部分如屋顶、露台、阳台、院落等空间进行研究，提出整治措施与管控手段，并形成导则，以指导泸水市建筑风貌的整治与管理。

二、现状分析与问题总结

【从江东老城向南看泸水市】

2.1、现状分析——整体概况



泸水市老城区整体私搭乱建现象**较为普遍**，尤其集中在**自建房、居住小区和商业沿街区域**，主要搭建形式为增加屋顶遮挡设施、加层、增加沿街雨棚等，屋顶多采用蓝色彩钢瓦，对风貌影响较为严重。

二、现状分析与问题总结

【从西南部咖啡地向北看泸水市】

2.1、现状分析——整体概况

泸水市新城区同样存在**自建房**和**居住小区**在建筑主体以外随意搭建的情况，屋顶同样有**较多彩钢瓦结构**，此外**居住小区**和**别墅区**搭建问题主要包括**屋顶加建**和**占用公共绿地**两种情况。



二、现状分析与问题总结

2.1、现状分析——整体概况



从西南部咖啡地向东南看泸水市，**自建房**和**沿街商业酒店**在建筑主体以外随意搭建的情况，屋顶同样有**较多彩钢瓦结构**。

二、现状分析与问题总结

2.1、现状分析

现状重点对目前风貌问题较为严重的**屋顶、露台、阳台、院落**四种类型的空间进行了现状调研，风貌失控主要表现在以下几个方面：

(1) 高度问题：分为**搭建部分超出主体建筑**及**直接在原有建筑上加出层数**2种问题；

(2) 面积问题：分为**搭建面积过大**及在原有平面的基础上**出挑增加面积**2种问题；

(3) 材质问题：主要指搭建材料为**彩钢瓦、石棉瓦**或其他**色彩、材质**等较为影响城市风貌的问题，分为**材质色彩较为突兀、材质不统一和材质较为破旧**3种问题；

(4) 占用城市公共空间和公共资源的问题：分为**占用公共绿地问题、占用城市道路问题、占用消防通道问题、占用公共屋顶**等问题；

(5) 空间形态问题：主要指在立面向外延伸搭建，造成**立面形态僵化**等问题。



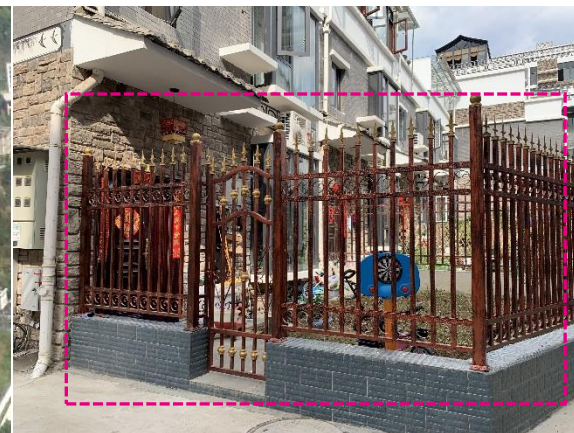
面积问题——体量过大



高度问题——直接在原有建筑上加出层数



材质问题——大量彩钢瓦

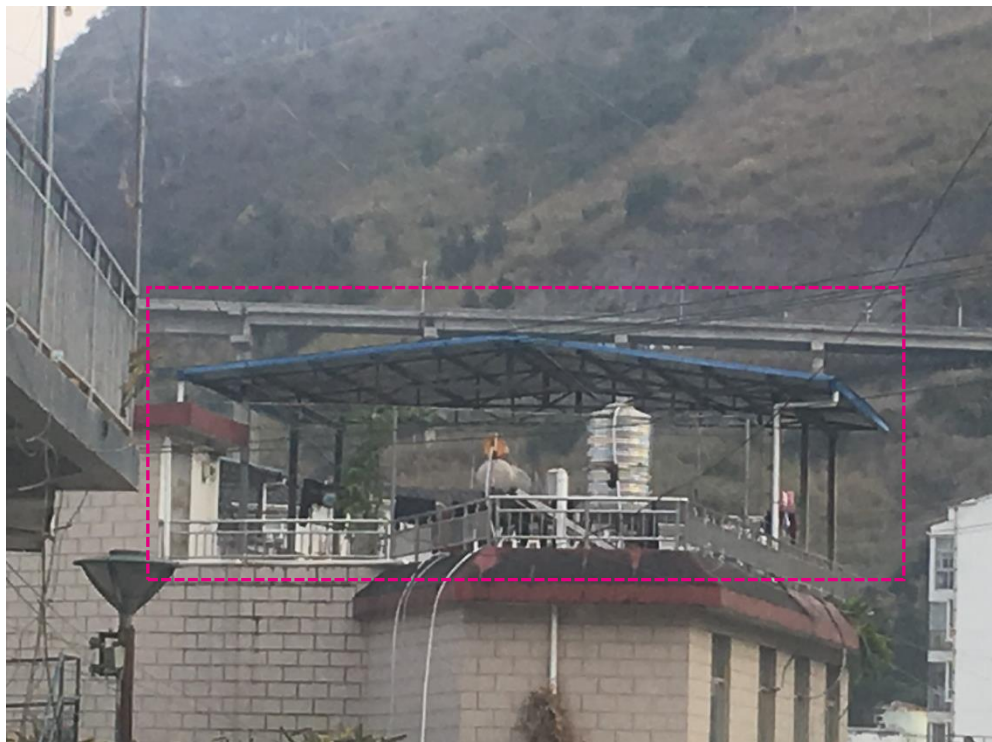


占用城市公共空间和公共资源的问题

二、现状分析与问题总结

2.1、现状分析

【高度问题】



搭建高度超出主体建筑——商业
向阳南路临街商铺搭建超出主体建筑高度约3米。

【高度问题】



搭建高度超出主体建筑——自建房
向阳南路临街商铺搭建超出主体建筑高度约3米。

二、现状分析与问题总结

2.1、现状分析

【高度问题】



直接在原有建筑上加出层数——商业

排路坝路临街商业屋顶加盖大棚，超出原本建筑主体建筑高度。

【高度问题】



直接在原有建筑上加出层数——居住小区

滨江丽景小区，屋顶搭建封闭的空间，超出原本建筑主体建筑高度。

二、现状分析与问题总结

2.1、现状分析

【面积问题】



出挑增加建筑面积——居住小区

滨江郦景临江住宅用作商业用途，将出挑露台封闭，增加建筑使用面积。

【面积问题】



占用公共绿地增加建筑面积——居住小区

滨江郦景临江住宅改变建筑出入口位置，增设入户大门，增加建筑使用面积。

二、现状分析与问题总结

2.1、现状分析

【面积问题】



出挑增加面积——商业

排路坝路沿街商业用房雨棚出挑，增加商业使用面积。

【面积问题】



封闭屋顶增加面积——住宅

峡江雅苑小区，大部分住宅在顶层封闭屋顶，增加居住使用面积。

二、现状分析与问题总结

2.1、现状分析

【面积问题】



搭建面积过大，影响城市风貌——自建房
排路坝路东侧自住房，整个屋顶都用单一大体量的彩钢瓦搭建，体量跨度过大。

【面积问题】



搭建面积过大，影响城市风貌——商业
穿城路沿街商业用房整个屋顶都用单一大体量的彩钢瓦搭建，体量跨度过大，严重影响城市风貌。

二、现状分析与问题总结

2.1、现状分析

【材质问题——大面积采用彩钢瓦】



彩钢瓦的材质和色彩较为突兀——自建房
自建房屋顶大面积采用蓝色彩钢瓦搭建，色彩较为突兀，与周边山水环境不协调，较为影响城市风貌。

【材质问题——大面积采用彩钢瓦】



彩钢瓦的材质和材质色彩较为突兀——自建房
州政府南侧自建房屋顶多为蓝色彩钢瓦搭建，色彩较为突兀，与周边山水环境不协调，较为影响城市风貌。

二、现状分析与问题总结

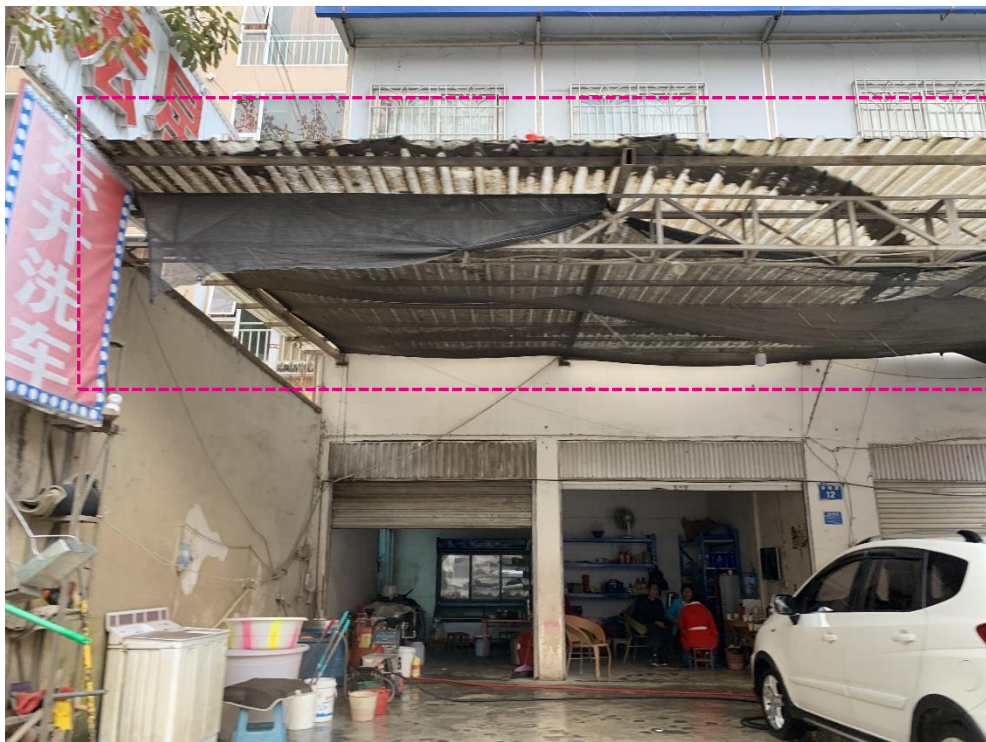
2.1、现状分析



二、现状分析与问题总结

2.1、现状分析

【材质问题】



材质较为破旧的石棉瓦——商业

穿城路沿街商业建筑出挑雨棚，材质较为单薄且缺少清洗，现状较为破旧。

【材质问题】



材质较为破旧铁皮房——居住小区

江东穿城路附近小区，材质式样较为杂乱，颜色较为灰暗且缺少清洗，现状较为破旧。

二、现状分析与问题总结

2.1、现状分析

【材质问题】



材质不统一 ——住宅

滨江丽景小区，封闭阳台采用的立面材质、形态、色彩均不统一，对滨江建筑风貌和小区风貌均影响较大。

【材质问题】



材质不统一 ——自建房

穿城路沿街自建房在原主体建筑露台加盖一层，色彩与风格均与原建筑不统一。

二、现状分析与问题总结

2.1、现状分析

【占用城市公共空间和公共资源的问题】



占用公共绿地——居住小区

峡江雅苑部分住户将自家门前绿地围挡起来作为私人公共绿地，侵占了小区其他住户的公共绿地。

【占用城市公共空间和公共资源的问题】



占用城市道路——商业

穿城路两侧巷道内大量商铺往门前延伸搭建，占用了城市道路，对车辆和行人的通行造成影响。

二、现状分析与问题总结

2.1、现状分析

【占用城市公共空间和公共资源的问题】



占用消防通道——自建房

临江东路沿江自建房，搭建临时雨棚及堆放建材，将作为消防通道的巷道堵塞。

【占用城市公共空间和公共资源的问题】



占用公共屋顶——居住小区沿街商业的屋顶

山水新城小区二期的临街露台，被搭建出一层，占用了沿街商业的公共屋顶。

二、现状分析与问题总结

2.1、现状分析

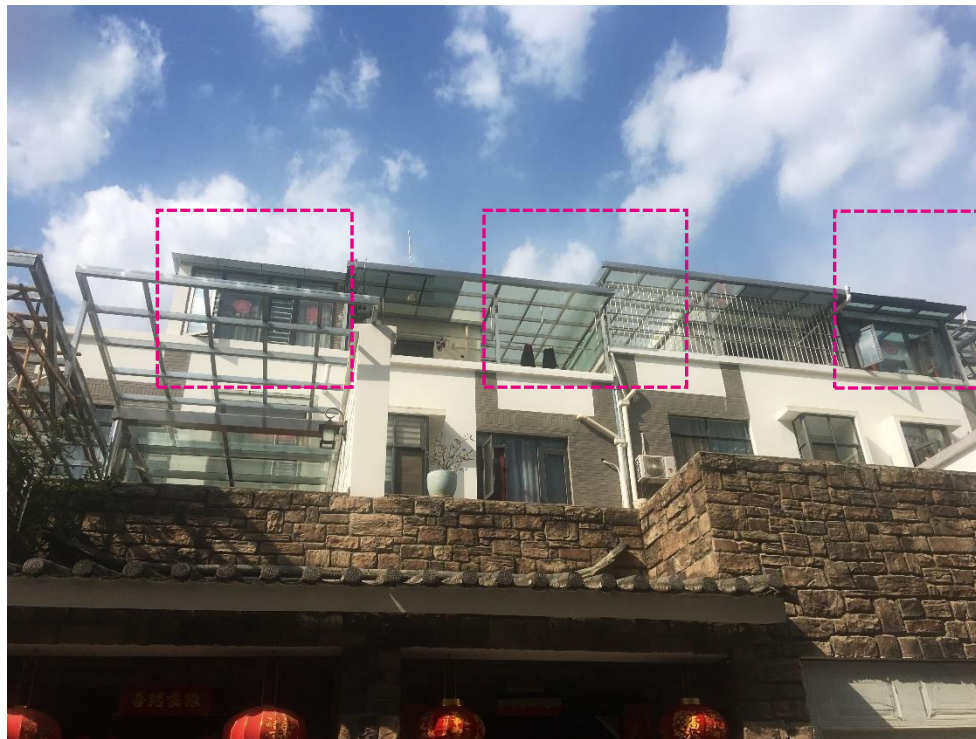
【空间形态问题】



破坏原有建筑立面肌理，缺乏层次感——商业

滨江郦景小区沿江住宅用作商业用途，在原有立面基础上向外延伸，改变建筑的立面形态。

【空间形态问题】



破坏原有建筑的屋顶形态，缺乏层次感——居住小区

将屋顶露台空间进行大面积的封闭，将原有的错落有致的建筑形态变为“方盒子”，改变建筑的整体形态。

二、现状分析与问题总结

2.2、现状问题总结

问题分类		涉及类别	位置
高度问题	① 搭建部分的高度超出主体建筑	别墅、自建房	屋顶、露台
	② 直接在原有建筑上加出层数	商业建筑、自建房	屋顶、露台
面积问题	① 搭建面积过大	自建房、别墅、商业建筑	屋顶、雨篷
	② 出挑增加建筑面积	居住小区、商业建筑	阳台、露台
	③ 占用公共空间增加建筑面积	居住小区	入户门厅
材质问题	① 材质色彩突兀	自建房、商业建筑	外墙、屋顶、雨篷、露台
	② 材质不统一	自建房、商业建筑	外墙、屋顶、雨篷、露台
	③ 材质破旧	自建房、商业建筑	外墙、屋顶、雨篷、露台

问题分类		涉及类别	位置
占用城市公共空间和公共资源的问题	① 占用公共绿地	居住小区、沿街商业	围庭院、搭建临时建筑
	② 占用城市道路	沿街商业、自建房	露台、雨篷
	③ 占用消防通道	沿街商业、自建房	露台、雨篷
	④ 占用公共屋顶	沿街商业的屋顶	屋顶、露台
空间形态问题	立面形态僵化	别墅、居住小区	屋顶、露台

三、管控的基本原则

严禁使用**彩钢瓦、石棉瓦、铁皮房**等严重影响小区整体风貌的建筑材料；**不得影响公共利益，影响建筑结构，影响消防安全，影响四邻；不得超出原有建筑高度，超出建筑立面，改变原有小区规划的整体建筑风貌。**

同时，兼顾以下原则：

- (1) 协调性原则：**屋顶、阳台、露台、庭院等临时性搭建应与所在小区和所属建筑的建筑风格相协调。
- (2) 开场性原则：**搭建的空间本身应有一定的开场度，同时屋顶、露台等空间搭建面积不得过大，预留一定的开场空间，以保证开场通透、错落有致，避免成为一个整体的“方盒子”。
- (3) 多元性原则：**注重泸水本土的历史文化和多元民族文化内涵，充分挖掘特色风貌元素，将民族风情融合在设计中。
- (4) 时代性原则：**强调设计创作具有时代精神，鼓励在继承地方传统基础上兼收并蓄，对传统构筑物形式、构筑物色彩、建筑材料的创造性运用。

四、管控措施

在城市主要街道、商业街区、滨江、滨河区域、美丽公路泸水段、跃片公路、六兰公路泸水段、六曼公路泸水段、金六公路泸水段、六曼公路泸水段、保泸高速公路泸水段等沿线**严禁私搭乱建建（构）筑物**。其他区域严格按照本导则的管控要求执行。

规划建设和管理部门作为风貌整治与管控的主要负责部门，应加强对泸水市的风貌进行严格管控，对于发现的影响城市风貌和不符合本导则要求的建设行为，应及时进行处理和整治。

物业管理公司应加强对其管辖和服务范围内的违法建设行为进行监督，一旦发现违法建设行为，应及时告知违法行为，告知无效的，应及时报告违法建筑处置部门，如有监督不力，不及时报告违法建筑处置部门进行处理的，按照《泸水市违法建筑处置实施细则》（试行）进行处置。

四、管控措施

整治和控制分类		管控措施
高度控制	① 搭建部分的高度超出主体建筑的	<p>搭建部分的高度一律不得超出主体建筑的高度，与主体建筑在高度上宜错落有致。</p> <p>①在露台进行搭建的，其高度一律不得超出主体建筑的高度。</p> <p>②在屋顶进行局部搭建的，其高度不得超出主体建筑的层高。</p> <p>③已搭建的超出主体建筑高度的必须进行整治提升，以消除影响。</p>
	② 直接在原有建筑上加出层数的	<p>①在通过许可的建筑上增加层数的，采取整治措施可消除影响的，进行限期整治，为住宅建筑的并处造价10%的罚款，为商业和酒店建筑的，并处没收违法所得。</p> <p>②不能通过整治措施消除影响的，在满足消防和日照条件的前提下，须按照当下建筑评估的价格向城乡规划建设管理或综合执法部门上交罚款，面积按照实际建设面积计算，且不得补办许可。并根据《云南省发展和改革委员会、云南省财政厅关于批准部分城市继续收取城市基础设施配套费有关问题的通知》住宅按10元/平方米，非住宅按15元/平方米缴纳城市基础设施配套费。</p>

整治和控制分类		管控措施
面积控制	① 搭建面积过大的	<p>①在庭院内搭建的，搭建面积不超出许可面积的15%；</p> <p>②对独立的露台和阳台进行封闭的，封闭面积不超出许可面积的15%；</p> <p>②在屋顶进行搭建的，搭建面积不得超出许可面积的15%，屋顶面积超过30平米的，搭建面积不得超出屋顶面积的30%；</p> <p>④现状已经搭建并超出以上控制面积的，需进行限期整改。</p>
	② 出挑增加建筑面积	<p>①在通过许可的建筑上出挑增加建筑面积的以及占用公共空间增加建筑面积的，采取整治措施可消除影响的，进行限期整治，为住宅建筑的并处造价10%的罚款，为商业和酒店建筑的，并处没收违法所得。</p> <p>②不能通过整治措施消除影响的，在满足消防和日照条件的前提下，作为停车位的，按照2000元/m²处以罚款，面积按实际搭建面积计算。作为居住和商业用途的须按照当下建筑评估的价格向城乡规划建设管理或综合执法部门上交罚款，面积按照实际建设面积计算，且不得补办许可证，并根据《云南省发展和改革委员会、云南省财政厅关于批准部分城市继续收取城市基础设施配套费有关问题的通知》住宅按10元/平方米，非住宅按15元/平方米缴纳城市基础设施配套费。</p>
	③ 占用公共空间增加建筑面积	<p>②不能通过整治措施消除影响的，在满足消防和日照条件的前提下，作为停车位的，按照2000元/m²处以罚款，面积按实际搭建面积计算。作为居住和商业用途的须按照当下建筑评估的价格向城乡规划建设管理或综合执法部门上交罚款，面积按照实际建设面积计算，且不得补办许可证，并根据《云南省发展和改革委员会、云南省财政厅关于批准部分城市继续收取城市基础设施配套费有关问题的通知》住宅按10元/平方米，非住宅按15元/平方米缴纳城市基础设施配套费。</p>

四、管控措施

整治和控制分类		管控措施
占用城市公共空间和公共资源的问题管控	① 占用公共绿地	①除经批准的临时性建设，不得占用城市和小区的公共绿地； ② 未经批准私自占用城市和小区公共绿地进行临时性搭建的，需限期拆除，并向园林绿化管理部门上交绿化修复的费用，费用按照当地绿化费用标准，根据实际搭建面积进行费用的计算； ③ 占用公共绿地进行建设，且无法通过拆除来消除影响的，除了依据面积控制采取处罚措施外，应通过屋顶、露台等空间进行相同绿化面积的补偿。
	② 占用城市道路	严禁占用城市道路空间，已搭建的占用城市道路的需限期进行拆除。
	③ 占用消防通道	严禁占用消防通道，已搭建的占用消防通道的需限期进行拆除。
	④ 占用公共屋顶	严禁占用公共屋顶，私自在城市公共屋顶搭建的，可通过整治措施消除影响的，应限期进行拆除，不能通过整治消除影响的，应移交综合执法部门和国资委作为城市公共资源进行管理和处置。

整治和控制分类		管控措施
材料和色彩控制	① 材料控制	严禁使用彩钢瓦、石棉瓦、铁皮房等严重影响城市整体风貌的建筑材料，应以玻璃、钢材、木材为主，可搭配少量的青砖、石材以及其他新型材料。选取的材料应与主体建筑风格相协调。自建房可选用树脂瓦、仿古树脂瓦等材质。
	② 色彩控制	不得大面积采用红色、黄色、蓝色等饱和度较高的色彩。
空间形态和风貌控制	① 空间形态控制	①搭建的立面形式应与主体建筑立面保持呼应关系，与主体建筑的结构保持呼应关系； ②搭建的部分高度不得超出主体建筑的高度，与主体建筑在高度上宜错落有致； ③搭建的部分立面不得超出主体建筑的建筑立面，与主体建筑立面凹凸有致； ④搭建宜保持一定的通透性，可采用玻璃、镂空、半封闭等形式，保障搭建空间的通透性。
	② 风貌控制	应与所在小区的风貌相协调，同一小区应以1至2种风格为主，风格不宜过杂。自建房、商业及其他公共建筑风格应与主体建筑风格相协调。

五、整治提升的建设引导

(1) 屋顶和露台设计引导

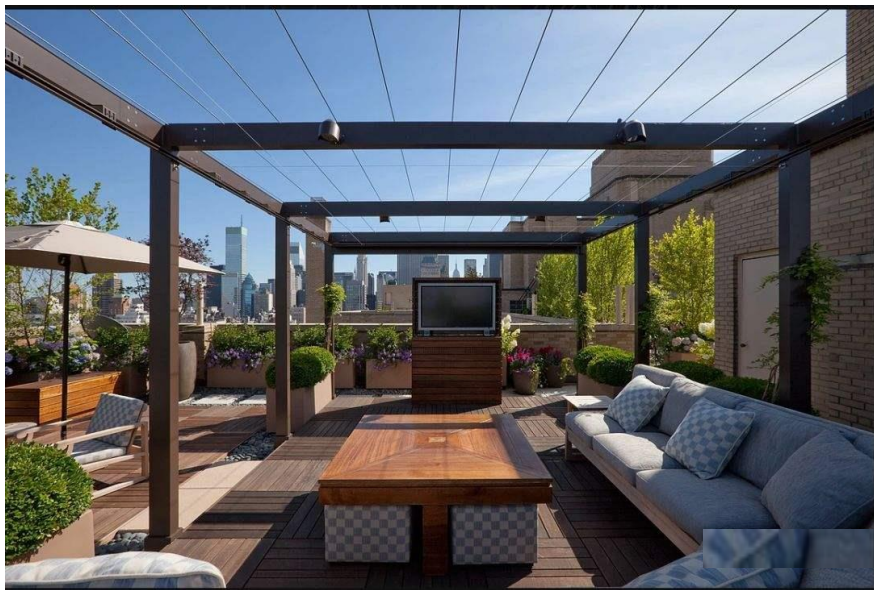


半封闭式屋顶设计引导：搭建面积不宜过大，材质以木材、玻璃、钢材、青砖为主，搭配屋顶绿化。

中式半封闭屋顶露台



现代半封闭屋顶露台



现代半封闭屋顶露台



新中式半封闭屋顶露台

五、整治提升的建设引导

(1) 屋顶和露台设计引导



封闭式屋顶露台



封闭式屋顶露台

封闭式屋顶设计引导：材质以钢材、玻璃为主，高度不超出屋脊高度，错落有致。

五、整治提升的建设引导

(2) 阳台设计引导



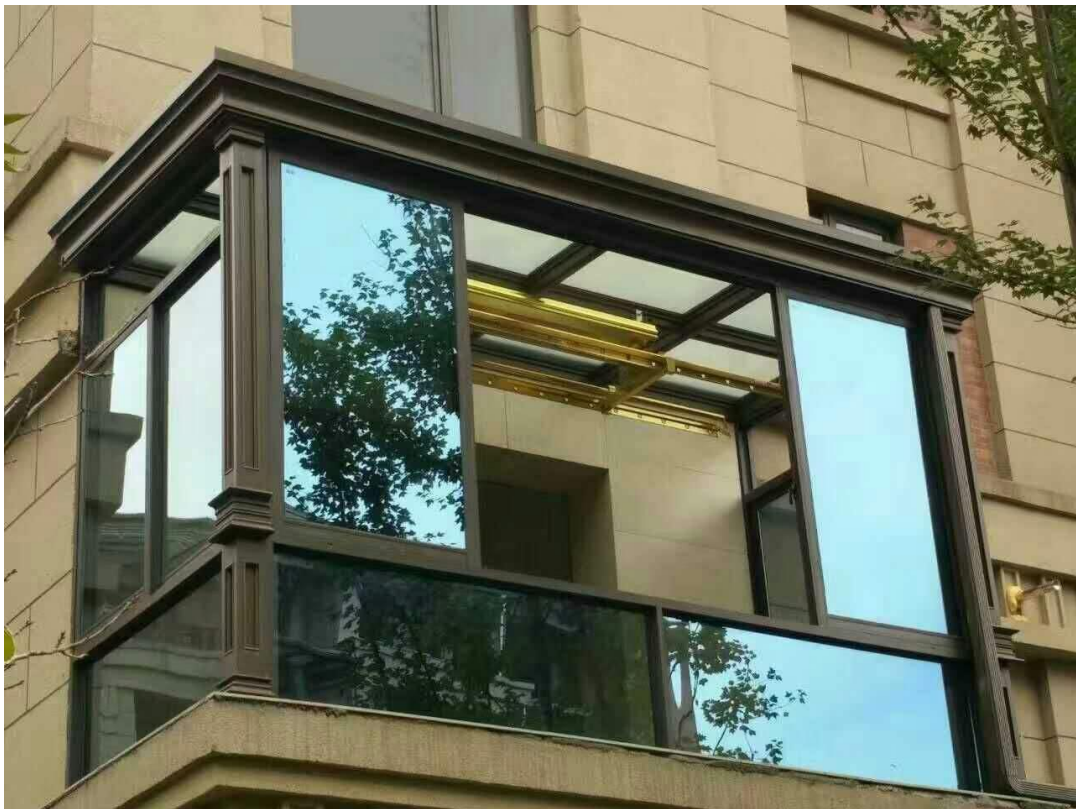
简约现代封闭式阳台：高度和立面不突破主体建筑的高度和立面，整体形态错落有致，材质以钢材和玻璃为主。



与建筑风格相协调的封闭式阳台：高度和立面不突破主体建筑的高度和立面，材质以木材和玻璃为主，彩色与主体建筑相协调。

五、整治提升的建设引导

(2) 阳台设计引导



与建筑风格相协调的封闭式阳台



与建筑风格相协调的封闭式阳台：整体形态和轮廓与建筑风格统一，高度控制适宜，材质以钢材和玻璃为主。

五、整治提升的建设引导

(3) 庭院空间设计引导



高度不超过主体建筑的高度，以简约、风格统一的钢材为主



以简约、风格统一的木材、钢材、石材为主，空间通透，且高度不超过主体建筑的单层建筑高度。

六、重点区域整治引导

1、沿江区域风貌整治引导

怒江沿线为重点风貌管控区，沿线的建筑严禁私搭乱建。材质和色彩管控：对阳台、露台等空间进行封闭的，材质应以玻璃、钢结构为主，色彩的选择应与主体建筑相协调；**高度管控**：高度上不得超出主体建筑的高度；**面积管控**：立面上不得超出主体建筑的立面，不得在屋顶上加出层数，严禁增加建筑面积。**形态管控**：沿江界面应形成退台空间、错落有致，避免“加宽加高，成为一个正方体”。



沿江现状照片



整治引导

六、重点区域整治引导

2、城市主要道路沿线风貌整治引导

美食街、雪山路、怒江大道、穿城路、人民路等城市主要道路沿线为重点风貌管控区。**材质和色彩管控**：沿线严禁使用彩钢瓦、以玻璃钢结构为主，可搭配一定的木材；**面积管控**：对屋顶进行临时性封闭的，面积不得超出许可面积的15%，屋顶面积超过30平米的，搭建面积不得超出屋顶面积的30%；**高度管控**：高度不得超出主体建筑的层高；**形态管控**：不得在墙体上做大面积的广告，高低前后错落有致，保证空间的协调性和通透性。



美食街现状照片



整治引导

六、重点区域整治引导

3、重要公共空间周边风貌整治引导

材质和色彩管控：以玻璃钢结构为主，可搭配一定的木材，**面积管控：**严禁占用公共绿地，现状占用公共绿地的，须拆除恢复为公共绿地，对屋顶进行临时性封闭的，面积不得超出许可面积的15%，屋顶面积超过30平米的，搭建面积不得超出屋顶面积的30%；**高度管控：**高度不得超出主体建筑的层高；**形态管控：**需保证空间的协调性和通透性，搭配一定面积的屋顶绿化，以美化和亮化建筑第五立面。



美食街现状照片

屋顶搭建面积不得超出许可面积的15%，以玻璃、钢材、木材为主，保证空间的通透性



整治引导

严禁占用公共绿地

六、重点区域整治引导

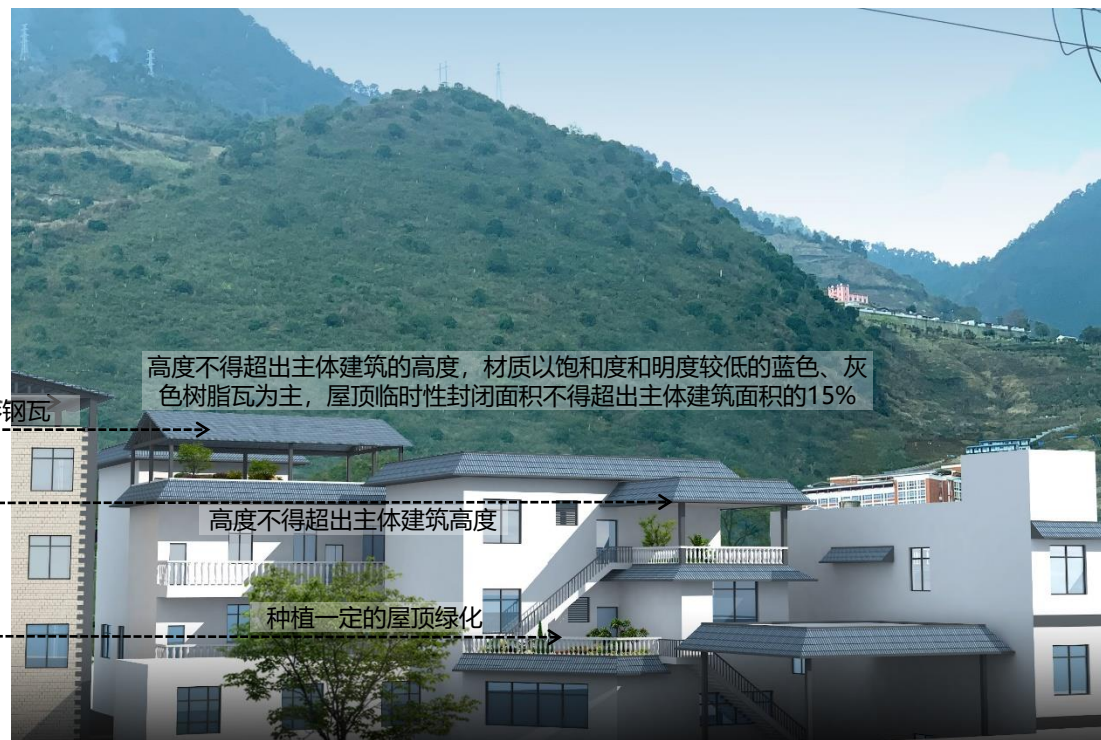
4、自建房风貌整治引导

泸水市内大量的自建房（城中村和城边村）普遍存在大面积使用蓝色彩钢瓦对屋顶和露台进行搭建的现象，高度较高，体量和面积较大，对城市风貌造成严重影响，本导则重点对材质、色彩、高度和体量进行管控，以优化城市风貌。**材质和色彩管控：**严禁使用彩钢瓦，应以树脂瓦、仿古树脂瓦、钢材、木材为主，不得大面积使用红色、蓝色、黄色等饱和度和明度较高的色彩，应以饱和度和明度较低的蓝色和灰色等与建筑风格相协调的颜色为主；**高度管控：**露台空间不得超出主体建筑的高度，屋顶空间不得超出主体建筑的层高；**面积管控：**屋顶和露台空间封闭的部分不得超出许可面积（建筑面积）15%，屋顶面积超过30平米的，搭建面积不得超出屋顶面积的30%。**形态管控：**以人字坡、半坡屋顶（中间平周边设斜坡屋顶，该形式的屋顶可在角落顺着钢结构布置排水管，解决排水问题）。



材质以钢结构、树脂瓦和仿古树脂瓦为主，严禁使用饱和度和明度较高的蓝色、红色等颜色的彩钢瓦

城中村现状照片



整治引导

六、重点区域整治引导

5、住宅小区风貌整治引导

材质和色彩管控：严禁使用彩钢瓦，应以玻璃钢结构、青砖、木材为主；**高度管控：**高度不得超出主体建筑高度；**面积管控：**屋顶和露台空间进行封闭的面积不得超出许可面积的15%，屋顶面积超过30平米的，搭建面积不得超出屋顶面积的30%，不得改变建筑的主体结构，不得增加建筑使用面积，不得占用公共绿地。**形态管控：**不得改变主体建筑原有的空间形态，整体应错落有致。



居住区现状照片



整治引导

六、重点区域整治引导

6、商业和酒店建筑风貌整治引导

材质和色彩管控：严禁使用彩钢瓦，应以**玻璃钢结构、青砖、木材**为主；**高度管控：**高度不得超出主体建筑层高；**面积管控：**屋顶空间进行封闭的面积不得超出许可面积的15%，屋顶面积超过30平米的，搭建面积不得超出屋顶面积的30%；**形态管控：**不得改变主体建筑原有的空间形态，整体应错落有致，搭配**屋顶绿化**，以美化亮化建筑第五立面；**用途管控：**不得作为经营性用途。



居住区现状照片



整治引导

六、重点区域整治引导

6、商业和酒店建筑风貌整治引导

材质和色彩管控：严禁使用彩钢瓦，应以**玻璃钢结构、青砖、木材**为主；**高度管控：**高度不得超出主体建筑层高；**面积管控：**露台空间进行封闭的不得进行整体封闭；**形态管控：**不得改变主体建筑原有的空间形态，整体应**错落有致，搭配露台绿化**；**用途管控：**不得作为经营性用途。

