



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS

AVENIDA PROFESSOR CARVALHO PINTO, 207

CAIEIRAS
ESTADO DE SÃO PAULOM E N S A G E M Nº 921

SENHOR PRESIDENTE,

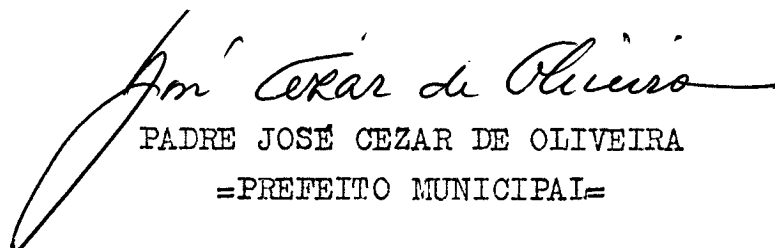
SENHORES VEREADORES:

À apreciação dessa Colenda Casa submetemos projeto de Lei, que tem o escopo de conseguir a necessária autorização legislativa para a aprovação do plano de loteamento e arruamento dos ALPES DE CAIEIRAS, conforme plantas e memoriais em anexo e justificativa apresentada pela firma interessada em promover o loteamento.

Não se aplicarão ao presente plano de loteamento as exigências contidas nos artigos 19 e 28, Parágrafo Único da Lei nº 776, de 06 de Julho de 1972. Em contrapartida, a firma irá executar de acordo com o compromisso várias obras de infra estrutura, desonerando a Municipalidade dessas obrigações.

O compromisso será garantido, mediante vinculação de 30% da área loteada. A liberação dar-se-á à medida que forem sendo cumpridas as etapas das obrigações assumidas.

Nesta conformidade, esperamos a aprova-
ção dessa Casa.


PADRE JOSÉ CEZAR DE OLIVEIRA
=PREFEITO MUNICIPAL=

RECEBIDO
EM
19 MAR 1976

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE CAIEIRAS



ESTADO DE SÃO PAULO

Projeto de Lei N. 1063/76

(09 DE MARÇO DE 1976)

Dispõe sobre aprovação de loteamento.-

FAÇO SABER que a Câmara do Município de Caieiras aprova, e eu PADRE JOSÉ CEZAR DE OLIVEIRA na qualidade de Prefeito do Município de Caieiras, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

ARTIGO 1º - Fica o Sr. Prefeito do Município de Caieiras autorizado a aprovar o plano de loteamento e arruamento dos ALPES DE CAIEIRAS, de propriedade da firma CONSTRUTOM-Construção e Comércio Ltda., com a área de 1.295.920,00 m2., de acordo com a planta e memorial descritivo que ficam fazendo parte integrante desta Lei, observando as disposições da legislação estadual vigente, assim distribuídos:

Em chácaras..... 842.173,00 m2.
Espaços Livres..... 268.393,00 m2.
Em ruas, vielas e alargamentos..... 185.354,00 m2.

ARTIGO 2º - A aprovação do loteamento referido no artigo anterior fica condicionada à execução por parte da firma CONSTRUTOM - Construção e Comércio Ltda., às suas expensas, dos seguintes melhoramentos públicos: Rede de água potável, rede elétrica, asfalto, canalização de águas pluviais.

§ 1º - Para o fiel cumprimento das exigências contidas - neste artigo, a firma CONSTRUTOM - Construção e Comércio Ltda., deverá firmar compromisso, vinculando ao mesmo uma porcentagem de até 30% - (trinta por cento) do valor da área loteada.

§ 2º - À medida que forem executadas as obras mencionadas, através de Decreto, o Chefe do Executivo irá liberando a firma do compromisso assumido, em porcentagens que correspondam aproximadamente aos custos do empreendimento, até o cumprimento final das obrigações - assumidas.

-(segue)-

As Comissões de Justiça e
Finanças
S. Sessões, 09/03/1976
Presidente
Aprovado em Primeira discussão
S. Sessões, 12/03/1976
Presidente
SECRETARIA PARA AS
ATIVIDADES PROVIDENCIAS
S. Sessões, 18/03/76
Presidente

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE CAIEIRAS



ESTADO DE SÃO PAULO

0761

Projeto de Lei N. _____

()

-(fls. 2)-

Dispõe

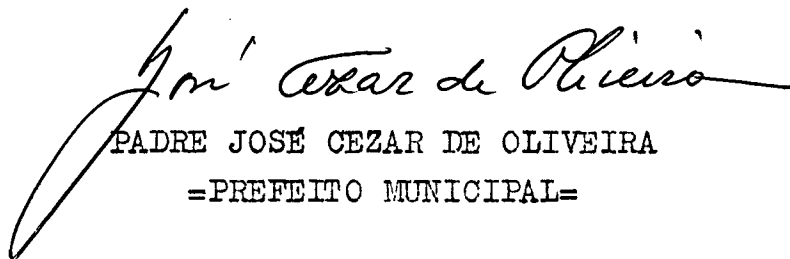
FAÇO SABER que a Câmara do Município de Caieiras aprova, e eu PADRE JOSÉ CEZAR DE OLIVEIRA na qualidade de Prefeito do Município de Caieiras, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

ARTIGO 3º - Não se aplicam ao presente processo de loteamento as exigências contidas nos artigos 19 e 28, Parágrafo Único da Lei nº 776, de 06 de Julho de 1972.

ARTIGO 4º - Serão aplicadas ao plano de loteamento e aruamento referido nesta Lei, as demais exigências urbanísticas do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e do Código de Obras em vigor no Município.

ARTIGO 5º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Caieiras, em 09 de Março de 1976.-


PADRE JOSÉ CEZAR DE OLIVEIRA
=PREFEITO MUNICIPAL=



RECEBIDO
EM 0762
- 9 MAR 1976

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS

AVENIDA PROFESSOR CARVALHO PINTO, 207

CAIEIRAS
ESTADO DE SÃO PAULO

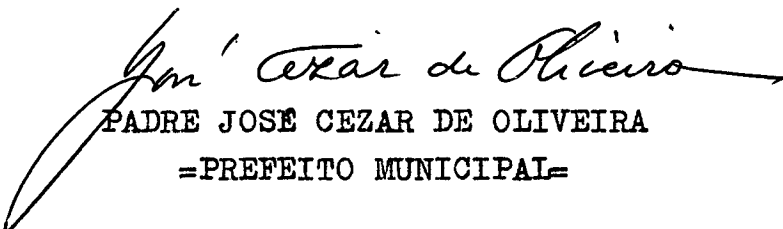
Offício n. 247-76 - Em 09 de Março de 1976.-

SENHOR PRESIDENTE,

É o presente para encaminhar a Vossa Excelência projeto de Lei, dispondo sobre aprovação de loteamento, denominado ALPES DE CAIEIRAS, de propriedade da firma CONSTRUTOM - Construção e Comércio Ltda.

Outrossim, pedimos a Vossa Excelência a convocação de sessões extraordinárias para a apreciação da matéria que tem o caráter de urgência.

Temos a honra de renovar a Vossa Excelência os protestos de nossa estima e consideração.-


PADRE JOSÉ CEZAR DE OLIVEIRA

=PREFEITO MUNICIPAL=

Exmo. Sr.

MAURI GABRIELLI

DD. Presidente da Câmara Municipal de
CAIEIRAS

DIRETORIA

São Paulo, 05 de março de 1976.

Exmo. Sr.

Prefeito do Município de Caiçiras

Pe. José Cezar de Oliveira

Caiçiras - SP

Prezado senhor:

REF: Plano de Urbanização / "Alpes de Caiçiras"CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

Sabemos, perfeitamente, que estabelecer e implantar plano de urbanização em determinada área, é de grande responsabilidade para aqueles que têm como primordial, o propósito de instituir ao empreendimento condições básicas de alto padrão, para proporcionar ao Município, a Comunidade e aos que passarão a fazer parte deste conjunto, meios suficientes para encontrarem o bem estar, a satisfação e a plena confiança na realização dos objetivos preconizados ao plano instituído.

Aliada a esta filosofia de trabalho, a realização a que nos propomos, frizamos ser possível, graças a estrutura empresarial de nossa Organização, e por constituir Caiçiras um Município raro dentro de Grande São Paulo, pois conta com administração eficiente, capaz e que aplica a técnica adequada, a fim de proporcionar um desenvolvimento cada vez mais promissor.

A localização da área em que pretendemos fazer o empreendimento, é constituída de excelente potencial paisagístico.

Serão preservadas as matas naturais e artificiais, ainda mais enriquecidas com outras espécies e serem cultivadas. Jardins e áreas específicas de recreio, darão ao local um convívio constante com a natureza.

DIRETORIA

Proporcionará, inclusive, àqueles que trabalham, ou face as novas indústrias que estão se instalando no Município, condições de moradia excepcionais, pois serão realizadas obras de infraestrutura necessárias ao loteamento, tais como: Rede de Água Potável, Rede Elétrica, Asfalto, Canalização de águas Pluviais e Telefone, sob responsabilidade de nossa Empresa, aliviando sobremaneira a Prefeitura de Caieiras, quer no aspecto financeiro, quer no administrativo, para real e efetiva implantação e manutenção destas obras.

Em razão do Município de Caieiras ser conhecido como "Cidade dos Pinheiros" e, face a sua configuração geográfica, a área da antiga Fazenda Santo Antônio, será denominada de "ALPES DE CAIEIRAS", onde o ar é puríssimo durante o ano todo e a natureza é esplêndida em todos os sentidos.

ASPECTOS QUANTO AO PROJETO DE URBANIZAÇÃO:

A área objeto do projeto de urbanização, antiga Fazenda Santo Antônio, com 150 ha. aproximadamente, (propriedade da CONSTRUTOM Construção e Comércio Ltda., estabelecida à Rua Estados Unidos nº 2032, com CGC do Ministério da Fazenda nº 44.013.069/0001-72 e Inscrição Estadual nº 109.209.018) localiza-se no Município de Caieiras, e está devidamente cadastrada como Sítio de Recreio desde 1972, pagando Impostos Sobre a Propriedade Territorial Urbana e Taxa de Serviços Urbanos, situando-se na região, onde se implantou a Represa de Mairiporã da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo.

O acesso as terras da antiga fazenda, se faz por via de circulação principal da região, asfaltada, que liga o bairro de Santana na Cidade de São Paulo, ao Município de Mairiporã (Estrada de Santa Igeez), ou pela Estrada do Morro Grande, de característica panorâmica, pois seu traçado percorre a área dos "mares e morros" configuração típica da região, alternando com as visuais da beira da Represa e estabelecendo uma rica relação especial: o espelho d'água da Represa e as formações mamelaras das elevações.

Na primeira porção do vale, um pequeno lago ordena a paisagem e a implantação da sede e serviços onde se encontra uma vegetação mais construída, com essências acrescidas à flora natural pela mão do homem.

A vegetação, em toda a gleba se apresenta rala, com algumas manchas de adensamento e pode se notar alguns pontos especiais, diferenciados de algum porte, que necessariamente deverão ser preservados, pois além de sua beleza natural, constituem marcos e referenciais na paisagem.

Toda a gleba, predominantemente caracterizada pelo vale e suas bandas em encostas, fornece amplas e ricas visuais para a paisagem do entorno, que foi enriquecida com elemento novo, que logo se percebe: a cauda da Represa de Hairiporã.

Caracterizada a terra em seu estado atual e, compreendidas as apropriações que historicamente se fizeram em sua função original, o plano de urbanização para a área deverá cercar-se de todos os cuidados necessários à valorização de tão uma inteira gleba em seus aspectos urbanísticos, de zoneamento, sistema viário e áreas de recreação, de modo a preservá-la como paisagem, implantando sua nova função dentro do desejado enfoque ambiental e rigoroso sentido de adequação entre projeto e paisagem.

O critério básico para implantação da nova urbanização, deverá partir como método da análise da paisagem como relevo, e sua ocupação histórica, percebendo nessas condições as indicações para o melhor desenho urbanístico, em termos de uma hierarquia clara para o sistema viário, desde o vale até as vertentes; a implantação dos lotes nas encostas e cumeadas, harmonizando as construções com uma intervenção paisagística de bom nível e um programa de equipamentos coletivos diversificado, que atenda desde o lazer dos usuários, até as necessidades básicas como: abastecimento, serviços públicos e outros.

A intenção primeira do empreendimento, deverá oferecer o conceito de um desenho urbano sensível e adequado, atento aos

cuidados de preservação da paisagem, podendo dessa forma, se constituir em modelo de ocupação e não num loteamento com características de mera especulação.

DO SISTEMA VIÁRIO:

O sistema viário deverá ser implantado, procurando o menor número de cortes no terreno (10% de inclinação) dentro de hiérarquia de vias necessárias aos aspectos de fluidez do tráfego, com vias de penetração cuidadosamente dimensionadas e, se possível, com duas pistas asfaltadas e as vias de acesso aos lotes, articuladas dentro dos princípios de uma boa técnica viária.

Deverão ser aproveitadas, principalmente, as penetrações de vertentes que assumem características de via panorâmica com visuais de 180 graus e, evitam ferir a paisagem.

Além das vias locais, poderão ser previstos estacionamentos, caminhos de pedestres com árvores de sombra e ensaiabradas para os passeios que demandam os equipamentos e bosques na parte plana do vale.

DAS ÁREAS DE USO PRIVADO:

As áreas destinadas aos lotes (encosta e cumeadas), deverão ser de forma a possibilitar a implantação das casas com todas as características de bem estar, isto é, privacidade dos lotes domínio visual do vale e da paisagem do entorno, insolação e iluminação otimizadas, acesso fácil para autos e independência, tanto quanto possível, de pedestres e automóveis.

Os critérios de paisagismo para as áreas de uso privado, deverão ser fixados em projeto e transformados em lei, de modo a serem respeitadas as porcentagens fixadas e porcentagens a serem acrescentadas a cada lote.

Nesse aspecto, é propósito da CONSTRUTOM Construção e Comércio Ltda., empreender as lotes juntamente com as casas e equipamentos coletivos, o que vem conferir ao projeto o caráter com

pleto de um projeto urbanístico integrado com arquitetura e paisagem, garantindo conceito de "modelo", sem os inconvenientes dos loteamentos que, sem critérios físicos definidos, proliferam na região da Grande São Paulo.

O dimensionamento dos lotes, deverá ser fixado no processo do projeto em função da paisagem, topografia, desenho de plano com lotes (mínimo de 1.000 m².) o que vem a propiciar a aquisição por parte de uma faixa razoável de poder aquisitivo e ao mesmo tempo que possibilitará, por parte da Prefeitura, uma taxaça adequada.

DAS ÁREAS DE USO COLETIVO:

Deverão ser previstas áreas de uso comum programadas com a função de atender a complementação de um bairro total. Assim, para atender os aspectos de abastecimento e serviços, deverão ser previstos: centro de abastecimento, pequenos centros de serviços, áreas institucionais com escola, pronto socorro etc., além das reservas verdes que a legislação propõe.

A área do vale e demais porções planas da gleba, receberão tratamento paisagístico com equipamentos adequados ao lazer, onde poderão ser implantados play grounds, praças de estar sombreadas, e eventualmente, com o desenvolvimento que se espera a médio prazo de comum acordo com os proprietários, outros melhoramentos poderão ser efetuados, dos quais podemos citar: centro esportivo, capela ecumenica etc.

Utilizaremos vários veículos de publicidade para plena divulgação de Caisiras e "Alpes de Caisiras", ocasião em que evidentemente, será promovido o Município de Caisiras, inclusive em nossos Escritórios, principalmente no recém inaugurado à Rua Augusta nº 1926, que recebe diariamente quantidade razoável de visitantes.

Apresentamos assim a V.Excia. este relatório contendo os pontos básicos do projeto para apropriação urbanística da área de grande beleza natural, por sua configuração especial, pelas

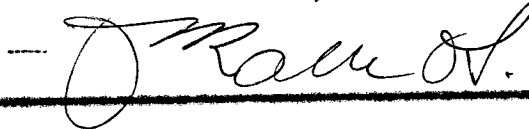
DIRETORIA

características da região e infra-estrutura perfeitamente equilibrada às necessidades do empreendimento, que poderá certamente se constituir numa opção de melhor qualidade de vida para a população de São Paulo.

Ao inteiro dispor de V.Excia. para quaisquer esclarecimentos adicionais, que julgar necessários, subscrevemo-nos com real estima e consideração, mui

Atenciosamente.

Construtom - Construção e Comércio Ltda.



MEMORIAL DESCRITIVO

1. OBJETIVO: Arruamento e Loteamento
2. DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel em questão não possui denominação
3. DENOMINAÇÃO DO LOTEAMENTO: "ALPES DE CAIEIRAS"
4. PROPRIETÁRIO: CONSTRUTOM - CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO LTDA.
5. LOCALIZAÇÃO: Bairro de Santa Inês, Município de Caieiras, Estado de São Paulo.
6. VIAS DE COMUNICAÇÃO: Até o centro de Caieiras aproximadamente / 7,5 Km.
7. ROTEIRO DO PERÍMETRO E CONFRONTAÇÕES:

O marco inicial M-1, está cravado no canto de uma cerca de arame, fazendo divisa comum com a propriedade do Sr. Francisco Rodrigues da Cunha com a propriedade do Sr. João Alarcon ou Sucessores daí, segue em reta numa extensão de 1.752,00 metros, até atingir o marco M-2; confrontando do marco inicial M-1 ao marco M-2, com o imóvel de propriedade do Sr. João Alarcon ou Sucessores; daí, deflete à direita e segue numa extensão de 229,00 metros, até atingir o marco M-3; que está junto à beira da Estrada do Morro Grande; confrontando do marco M-2 ao marco M-3, com o imóvel de propriedade do Sr. Bartolomeu Marin; daí, deflete à direita e segue em reta numa extensão de 54,00 metros, até atingir o marco M-4; daí, deflete à esquerda e segue numa extensão de 33,00 metros, até atingir o marco M-5; daí, deflete à direita e segue em reta numa extensão de 4,00 metros, até atingir o marco M-6; daí, deflete à esquerda e segue numa extensão de 135,00 metros, até atingir o marco M-7; daí, deflete à esquerda e segue em reta numa extensão de 178,00 metros, até atingir o marco M-8; daí, deflete à esquerda e segue em reta, numa extensão de 150,00 metros até atingir o marco M-9 que está cravado na beira da Estrada do Morro Grande; confrontando do marco M-3 ao marco M-9, com o imóvel de propriedade do Sr. Atilio Spinosa; daí, deflete à direita e segue em curva acompanhando a Estrada do Morro Grande, numa extensão de 400,00 metros, até atingir o marco M-10; confrontando do marco M-9 ao marco M-10, com a referida Estrada; daí, deflete à direita e segue em reta numa extensão de 105,00 metros, até atingir o marco M-11; daí, deflete à esquerda e segue em reta, numa extensão de 124,00 metros até atingir o marco M-12; daí, deflete à esquerda e segue em reta numa extensão de 180,00 metros, até atingir o marco M-13 que está cravado na beira da Estrada do Morro Grande; confrontando do marco M-10 ao marco M-13 com imóvel de quem de direito; daí, deflete à direita e segue em curva acompanhando a Estrada do Morro Grande, numa extensão de 163,00 metros, até atingir o marco M-14; confrontando do marco M-13 ao marco M-14, com a referida Estrada; daí, deflete à direita e segue em reta numa extensão de 223,00 metros, até atingir o marco M-15;

..... segue,

Dai, deflete à esquerda e segue em reta numa extensão de 92,00 metros até atingir o marco M-16; confrontando do marco M-14 ao marco M-16 .. com o imóvel de propriedade do Sr. Rubens de Barros; dai, deflete à direita e segue numa extensão de 1.083,00 metros, até atingir o marco M-17; dai, deflete à direita e segue em reta, numa extensão de 102,00 metros, até atingir o marco M-18; dai, deflete ligeiramente à direita e segue em reta, numa extensão de 98,00 metros, até atingir o marco M-19; dai, deflete à esquerda e segue em reta, numa extensão de 45,00 metros, até atingir o marco M-20; dai, deflete à direita e segue em reta, numa extensão de 50,00 metros, até atingir o marco M-21; dai, - deflete ligeiramente à esquerda e segue em reta, numa extensão de .. 290,00 metros, até atingir o marco M-22; dai, deflete ligeiramente à direita e segue em reta, numa extensão de 60,00 metros, até atingir o marco M-23; dai, deflete à esquerda e segue em reta, numa extensão de 136,00 metros, até atingir o marco M-24; que está cravado na beira de um córrego; confrontando do marco M-16 ao marco M-24, com o imóvel de propriedade do Dr. Niels Erik Hedeager; dai, segue em reta, numa extensão de 280,00 metros, até atingir o marco inicial M-1 onde se deu o início desta presente descrição; confrontando do marco M-24 ao marco inicial M-1, com o imóvel de propriedade do Sr. Francisco Rodrigues da Cunha.

A presente descrição perimétrica encerra uma área de 1.300.000,00 m2. (um milhão e trezentos mil metros quadrados).

8. PROJETO:

8.1. RUAS: Foram projetadas 23 (vinte e três) ruas, sendo que, 3 - ruas, foram projetadas com a largura total de 10,00 metros, - reservando-se 2,00 metros de cada lado para os passeios e o restante de 6,00 metros para o leito carroçável. E o restante das 20 (vinte) ruas foram projetadas com a largura total de 14,00 metros, reservando-se 2,50 metros de cada lado para os passeios e o restante de 9,00 metros para o leito carroçável. As ruas 4, 7, 14, 15, 18, 21 e 23 terminam em balão de retorno com .. raio de 18,00 metros.

Os "GRADES" dessas ruas foram projetadas com declividade menor que 10% e maior que 0,5% para o perfeito escoamento das águas pluviais o que se fará superficialmente através dessas ruas, conforme indicada na planta.

8.2. QUADRAS E LOTES: Com o projeto das ruas acima, formaram-se 17 (dezesete) quadras, as quais foram subdivididas em lotes (chácaras residenciais) com testadas mínima de 25,00 metros, encerrando .. áreas superiores à 1.100,00 m2. (um mil e .. cem metros quadrados), tudo conforme relação abaixo.

.....segue,

of


Área:

Fls. 3.

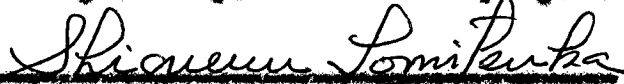
Terreno	1.300.000,00 m2.	
Área reservada	4.080,00 m2.	
Em aprovação	1.295.920,00 m2.	
(921) chácaras	842.179,00 m2.	64,99%
Sistema de recreio	268.393,00 m2.	30,71%
Luas, vielas e alargamento	185.354,00 m2.	14,30%
total	1.295.920,00 m2.	100,00%

Foram assim satisfeitas todas as exigências.

À Proprietária
Construtora Construção e Comércio Ltda.


CONSTRUTORA CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO LTDA.

o Engº. resp. e autor do projeto


CREA. 10.631-5ª Região-FALP.nº.
A.E.T. nº. 179.852