

# A FORMAÇÃO DA CIDADE DE MOGI GUAÇU E AS PROPOSTAS DO PLANO DIRETOR DE 1971

**MARANGONI FILHO, Mário<sup>1</sup>**

Faculdades Integradas Maria Imaculada - FIMI

*mariomarangoni@uol.com.br*

## RESUMO

Este trabalho sobre planejamento urbano em Mogi Guaçu verifica em primeiro lugar os antecedentes históricos de formação da cidade; na segunda parte, enfoca aspectos do primeiro Plano Diretor de Mogi Guaçu: o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - PDDI, elaborado por Guedes & Ferrari e que serviu de base para o planejamento urbano local, desde a sua aprovação em 1971. São abordadas as principais propostas de planejamento urbano que foram realizadas na cidade, a partir do PDDI, entre as quais a criação de quatro vias expressas, duas na direção Norte-Sul e duas na direção Leste-Oeste; que serviram de base ao crescimento da cidade de Mogi Guaçu.

**PALAVRAS-CHAVE:** Planejamento urbano. Plano Diretor. Formação da cidade.

## 1 INTRODUÇÃO

O conteúdo do trabalho abrange a formação histórica da cidade de Mogi Guaçu e o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI de Mogi Guaçu, elaborado em 1970 por Guedes & Ferrari e aprovado na Câmara

---

<sup>1</sup> Mário Marangoni Filho é Arquiteto graduado pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de S. Paulo. Pós-graduado com mestrado e doutorado pelo Instituto de Geociência da Universidade de Campinas – UNICAMP. Doutor em Ciências na área de Análise Ambiental e Dinâmica Territorial do Curso de Doutorado em Geografia. Professor das Faculdades Integradas Maria Imaculada e da Faculdade Municipal Prof. Franco Montoro, em Mogi Guaçu – SP.

Municipal como Lei nº 766 de 04/01/1971. O tema sobre a formação da cidade e sobre o Plano Diretor municipal faz parte de discussão mais geral sobre planejamento urbano local, objeto de tese de doutorado apresentada pelo autor em 2010 junto ao Departamento de Geografia da UNICAMP – Universidade Estadual de Campinas.

Procura identificar as principais propostas do PDDI, que influenciaram no crescimento urbano de Mogi Guaçu entre 1970 e 2000. Os objetivos do trabalho são: em primeiro lugar verificar os antecedentes históricos de formação da cidade até 1970 e em segundo lugar conhecer as propostas do PDDI para as duas décadas seguintes.

## 2 ANTECEDENTES HISTÓRIOS DA FORMAÇÃO DA CIDADE

No início de sua história, em princípios do século XVIII, Mogi Guaçu foi um componente do “caminho dos goiases”, ou seja, o percurso dos que iam a busca de ouro desde São Paulo até Goiás e Cuiabá. O **Mapa 1** mostra o Caminho dos Goiases na capitania de São Paulo.

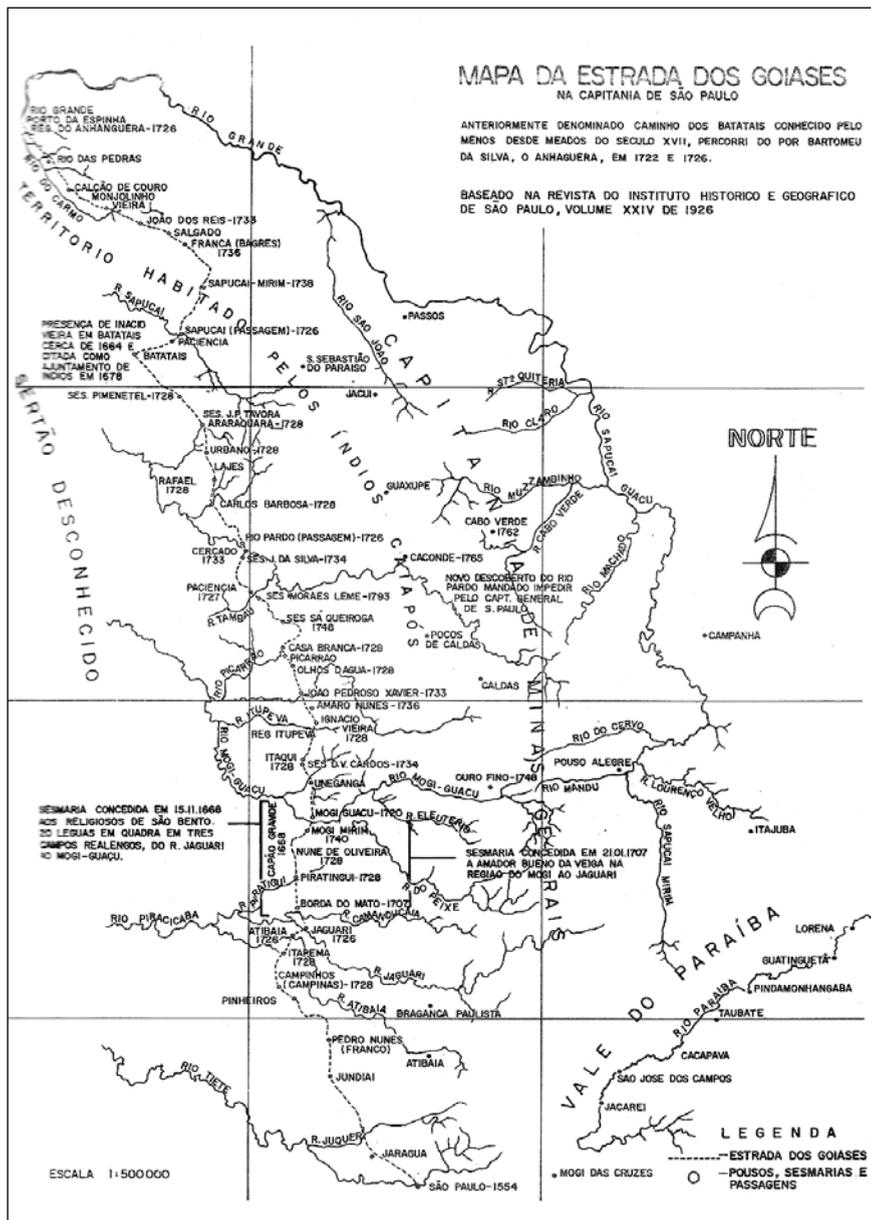
Conforme Guedes & Ferrari (1970, vol. 1, p.88), o povoamento da Baixa Mogiana<sup>2</sup> teve início nessa época, pelo fato da região se situar nesse itinerário, onde surgiram dois tipos de povoamento, um de origem oficial<sup>3</sup> onde a carga de ouro era fiscalizada e registrada pelo governo e outro originado pelos pousos obrigatórios, como Mogi Guaçu, que surgiu às margens do rio, um obstáculo ao livre trânsito das caravanas e obrigava aos usuários do caminho a uma parada. Os concessionários das passagens dos rios obtinham do Reino sesmarias com o propósito de estabelecer gentes e cultivar a terra. “Em 21 de julho de 1707 foi registrada uma sesmaria concedida a Amador Bueno da Veiga, que tinha ‘três léguas de terras em quadra, principiando do fim do termo da vila de Jundiá até o rio que chamam de Mogi ...’”

As datas importantes na história de Mogi Guaçu são: 1740, quando foi elevada à categoria de Freguesia; 1769, na incorporação ao território de

<sup>2</sup> A região da Baixa Mogiana, além dos municípios e cidades citados por Guedes & Ferrari (1970), abrange os municípios de Alterosa, Arceburgo, Areado, Bom Jesus da Penha, Cabo Verde, Conceição da Aparecida, Guaranésia, Guaxupé, Itamoji, Jacuí, Juruáia, Monte Belo, Muzambinho, Nova Resende e São Pedro da União, no estado de Minas Gerais, que fazem parte da AMOG – Associação dos Municípios da Baixa Mogiana.

<sup>3</sup> Conforme LEGASPE (1989), a importância das transações comerciais processadas com tropeiros ocasionou o aparecimento de “Registros”, postos fiscais para a cobrança de impostos.

Mapa 1 – Caminho dos Goiaes na Capitania de São Paulo



Fonte: LEGASPE. Mogi Guaçu - Breve relato histórico, 1989.

Mogi Mirim e 09 de abril de 1877 na elevação à categoria de município, quando a Freguesia de Conceição do Campo tornou-se Mogi Guaçu. Passou a ser Comarca em 30 de dezembro de 1966.

Conforme Guedes & Ferrari (1970, vol. 1, p. 89), o povoamento da região da Baixa Mogiana foi de pouca importância até a segunda metade do século XIX. Com a chegada do café o povoamento ganha vulto no terceiro quartel do século XIX. Mogi Mirim e Casa Branca aparecem como produtores de café já em 1854. O cultivo de café faz surgir novas cidades: São João da Boa Vista em 1859, Caconde em 1864, Mococa em 1871, Espírito Santo do Pinhal em 1871 e São José do Rio Pardo em 1886. A Estrada de Ferro Mogiana surge nessa época, partindo de Campinas, chega a Mogi Mirim em 1875 e a Ribeirão Preto em 1883.

O povoamento da região provocado pelas lavouras de café trouxe o colono italiano como o novo elemento humano. Após a decadência do café, os italianos e seus descendentes portadores de uma cultura mais acostumada com a técnica industrial e comercial passaram aos aglomerados uma característica urbana, formando indústrias e pequenos comércios.

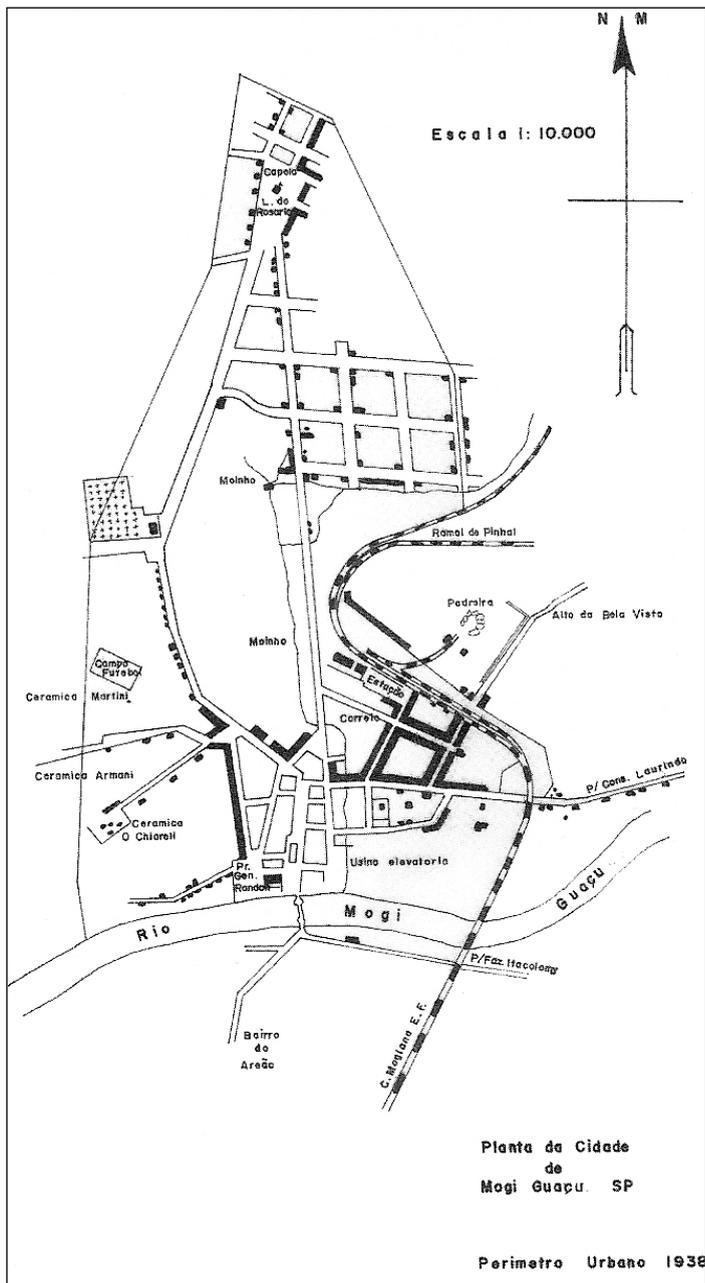
Em Mogi Guaçu existiam excelentes jazidas de argilas e a partir de 1895 foi iniciada a indústria cerâmica por meio de Padre Armani, engenheiro e marmorista, que montou a primeira olaria no município. “Em 1921 essa olaria passa a produzir telhas francesas, já sob a direção de seu novo proprietário Luiz Martini e, em 1926, fabrica manilhas. Em 1950 é fundada a Cerâmica Mogi Guaçu e inicia-se a produção de ladrilhos cerâmicos no Brasil”. Guedes & Ferrari (1970, vol. 1, p. 90)

O **Mapa 2** mostra o primeiro perímetro urbano de Mogi Guaçu em 1938, com os seguintes limites da área urbana: o Rio Mogi Guaçu ao sul, as cerâmicas Chiarelli, Armani e Martini e o cemitério no oeste, a Ferrovia Mogiana no leste e a Capela e o Largo do Rosário no norte. A estrada para Mogi Mirim passava pelo então denominado Bairro do Areião.

O povoamento de Mogi Guaçu principiou nas proximidades do rio e estendeu-se para Espírito Santo do Pinhal e Aguaí no sentido norte. Assim, o crescimento urbano ocorreu na direção norte-sul, ou seja, na direção da circulação principal do antigo Caminho dos Goiaes.

A implantação de duas importantes indústrias: Champion Papel e Celulose em 1960 (atual International Paper) e Refinações de Milho Brasil em 1963 (atual Corn Products Brasil) provocou uma rápida urbanização em Mogi Guaçu. Conforme a análise de Guedes & Ferrari (1970, Volume 1 - Síntese, p. 90), o crescimento urbano ocorreu mais pelo aumento substancial da receita municipal, atraindo pessoas à procura de emprego, do que pelo

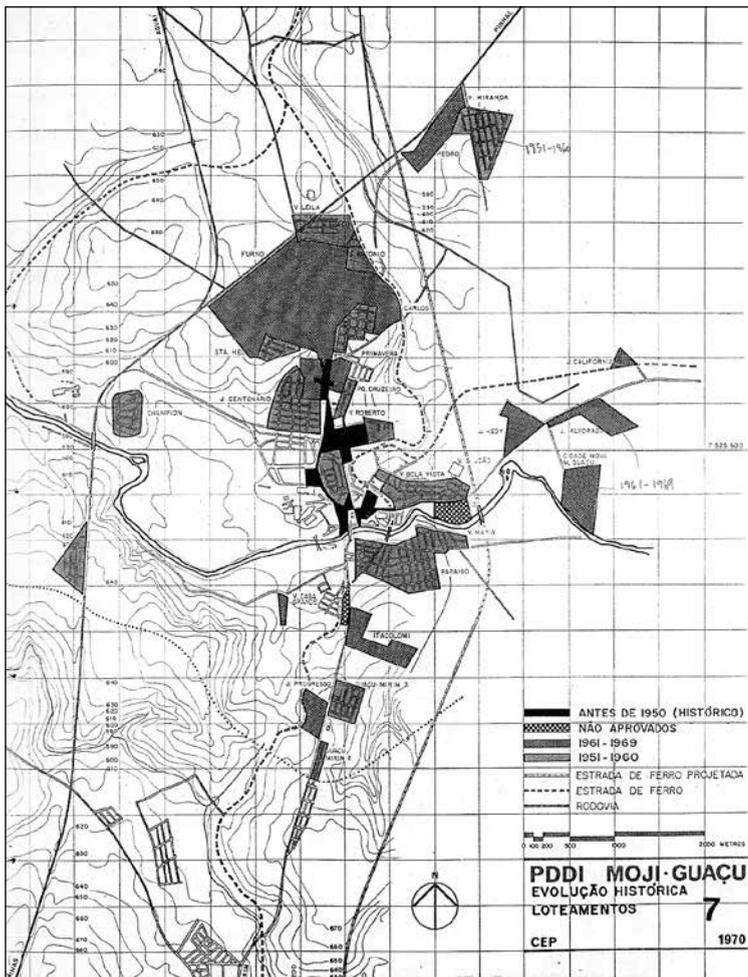
Mapa 2 – Mogi Guaçu: perímetro urbano em 1938



Fonte: Caderno Memória - Anos 40, Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu, junho de 1996

aumento direto do número de empregos nas duas indústrias. O crescimento urbano continuou no traçado norte-sul, embora as indústrias se tivessem instaladas fora da então área urbanizada, no eixo leste-oeste: a Champion a oeste, ao lado da rodovia SP 340 e a Refinações a leste. O **Mapa 3** de evolução histórica e de loteamentos do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - PDDI mostra a distribuição da urbanização de Mogi Guaçu em 1970, predominantemente na direção norte-sul.

**Mapa 3** - Mogi Guaçu: Evolução histórica/ loteamentos em 1970



Fonte: Guedes & Ferrari, PDDI, vol. 1 - Síntese, 1970

### **3 O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE 1971**

O PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Mogi Guaçu, foi elaborado em 1970 e aprovado em 1971 com o objetivo de planejar o crescimento municipal por um período de vinte anos. Este Plano Diretor foi aprovado na administração do Prefeito Waldomiro Calmazini, e elaborado pelo CEP – Consórcio de Escritórios de Planejamento, sob a direção do arquiteto Joaquim Guedes e do engenheiro Celso Ferrari, com consultoria especial do arquiteto Helvio Guatelli, diretor do Escritório Local de Planejamento.

O Plano é formado por três volumes, 1 – Síntese, 2 – Análise e 3 – Legislação, e foi aprovado na Câmara Municipal como Lei nº 766 de 04/01/1971, abrangendo a Lei de Zoneamento, A Lei de Edificações e a Lei de Loteamento. Estas três leis compõem a legislação urbanística do PDDI, contida no volume 3 – Legislação.

Na época, a população total de Mogi Guaçu era de 42.710 habitantes (Censo IBGE 1970) e a taxa de urbanização era de 70,45%.

Os principais núcleos populacionais fora da sede municipal, em 1970, eram:

Estiva a 15 km de distância, população aproximada 3.000;

Nova Louzã, a 18 km de distância, população aproximada 2.000 e

Martinho Prado a 30 km de distância, população aproximada 1.500.

Conforme Guedes & Ferrari (1970, vol.2. p. II-25), em 1970, Mogi Guaçu apresentava as seguintes condições de saneamento: existia uma moderna estação de tratamento de água, com 84% dos domicílios com abastecimento da rede pública; 31% dos domicílios ligados à rede pública de esgotos, com apenas 22% das ruas e avenidas da cidade com rede de esgotos. O lançamento ocorria, sem qualquer tratamento, no Rio Mogi Guaçu, em cinco pontos da zona urbana. Existia projeto da Prefeitura para instalação de 100% de atendimento das vias públicas com rede de esgotos e lançamento no Rio Mogi Guaçu em um ponto a jusante da cidade.

Apenas 30% das ruas eram servidas pela coleta municipal de lixo, transportado para uma propriedade particular a cerca de 1 km da cidade, onde era transformado em adubo, o que mostra a grande quantidade de material orgânico no lixo doméstico da época.

Para a elaboração do PDDI foram realizadas pesquisas domiciliar, industrial, comercial, de serviços, de tráfego e educacional, sendo que essas pesquisas formaram a base de conhecimento da situação social e econômica e ambiental do município de Mogi Guaçu.

Conforme Guedes & Ferrari (1970, vol. 1, p.4):

na elaboração do PDDI para Moji-Guaçu, adotou-se 20 anos como horizonte para o planejamento; os prognósticos e projeções foram feitos para 1990 e as metas propostas para esta etapa (longo prazo) foram orientadoras para as etapas anteriores: 10 anos (médio prazo) e 3 anos (curto prazo).

O PDDI estimou corretamente a população de Mogi Guaçu em 1990 em 100.000 habitantes (GUEDES & FERRARI, 1970, vol 1, p. 1), pois o Censo IBGE 1991 contabilizou 100.010 habitantes.

O **Mapa 4** de uso do solo do PDDI mostrava a localização das indústrias no município: no extremo oeste instalou-se a Champion Celulose (hoje International Paper), no extremo leste a Refinações de Milho (atual Corn Products), próximo ao centro da cidade, no centro do mapa, as indústrias cerâmicas; ao norte junto da SP 342 um distrito industrial e ao sul, junto da ligação com Mogi Mirim outras duas áreas industriais menores. O comércio localizava-se no centro, na Avenida 9 de Abril e na Capela.

De acordo com o PDDI as margens do Rio Mogi Guaçu estavam preservadas e a extensa área central era muito baixa e inundável, condição que permaneceu até a construção da represa em 1990, quando o problema de cheias foi contido pelo lago formado.

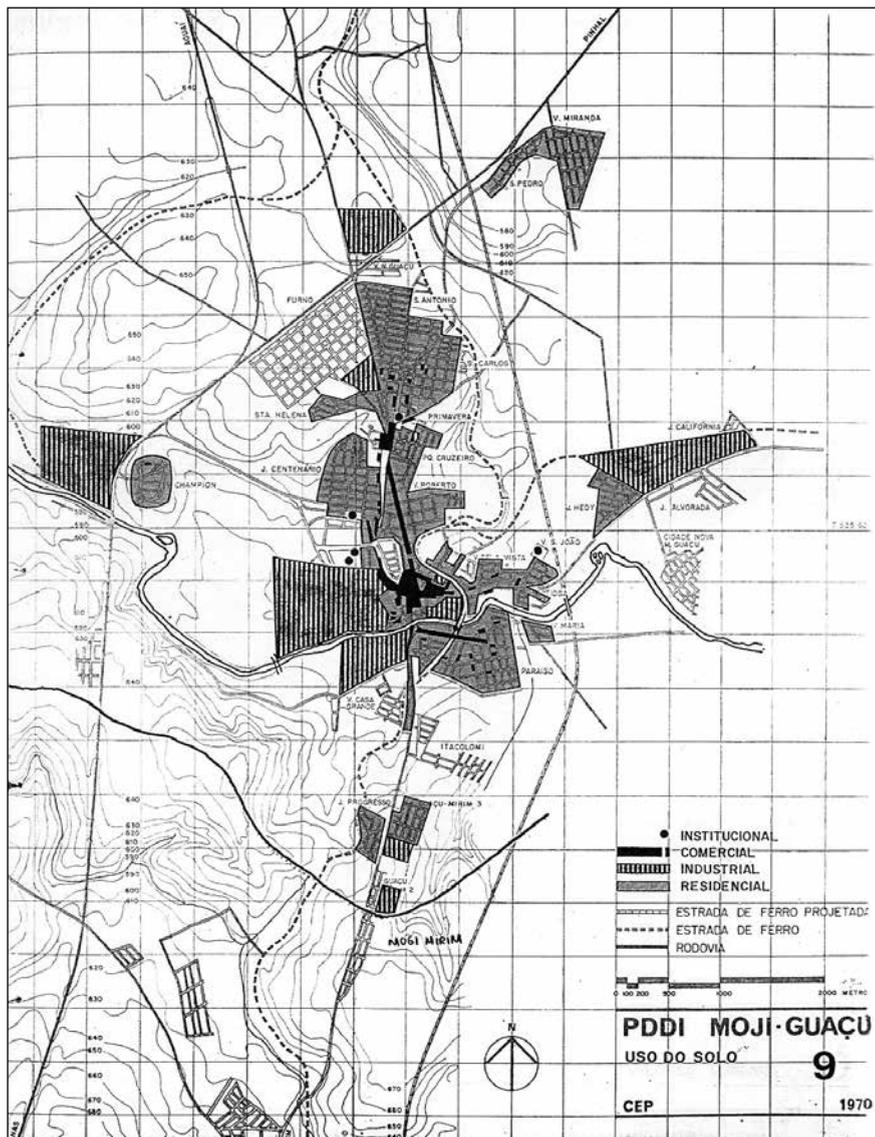
O PDDI definiu como estrutura de urbanização a conurbação linear entre Mogi Mirim, Mogi Guaçu e Estiva Gerbi<sup>4</sup>, na direção sul-norte, tendo em vista a tendência de ocupação histórica, os obstáculos da rodovia SP 340 no oeste e da ferrovia a leste. Chamou de um modelo linear de desenvolvimento urbano, com as vantagens de ampliação das zonas centrais decorrente do crescimento da cidade, e o fácil acesso de qualquer ponto da área urbana ao eixo central.

O PDDI considerou as condições naturais do rio, as áreas preservadas no crescimento, as suaves ondulações do solo e as grandes massas industriais como as características que identificam a cidade de Mogi Guaçu.

Conforme Guedes & Ferrari (1970, vol. 1, p. 102), por meio do plano procurou-se a identificação das funções da cidade, e também identificar e resolver os problemas de utilização do solo urbano, circulação e transportes, educação, saúde, abastecimento e saneamento.

<sup>4</sup> O povoado de Estiva Gerbi, ao norte da cidade, tornou-se Distrito de Mogi Guaçu em 23 de dezembro de 1981, emancipou-se em 30 de dezembro de 1991 e o município foi instalado em 01 de janeiro de 1993. O município de Estiva Gerbi abrange um território de 73,7 km<sup>2</sup>, e conta com uma população de 10.044 pessoas (Informativo IBGE, Cidades@ 2011).

**Mapa 4 – Mogi Guaçu: Uso do solo em 1970**



**Fonte:** Guedes & Ferrari (1970), PDDI, vol. 1 – Síntese

Como principais propostas do PDDI (volume 1–Síntese) se pode observar:

- 1 - a recuperação da extensa área de várzea situada na margem direita do rio Mogi Guaçu, próxima do centro onde se localizavam os “barreiros” das indústrias cerâmicas para urbanização com parques, praças e equipamentos de cultura, recreação e esportes.
- 2 - a arborização ao longo do rio Mogi Guaçu.
- 3 - a criação de um Parque Florestal no lugar denominado Cachoeira de Cima, como local de recreação.
- 4 - a criação de uma faixa verde de proteção ao longo da via férrea e das rodovias.
- 5 - a arborização extensiva de toda a cidade.
- 6 - a implantação de escolas superiores na área ao norte da Avenida John Kennedy, entre a rodovia SP 340 e a área urbanizada central.
- 7 - a implantação do Centro Cívico Cultural no Morro do Ouro, área central muito visível pela topografia elevada, onde foi implantada a Prefeitura Municipal. A proposta inicial do PDDI incluía também Biblioteca (2.000m<sup>2</sup>), Teatro (1.500m<sup>2</sup>), Centro de Arte (1.500m<sup>2</sup>) e restaurante-bar (1.000m<sup>2</sup>).
- 8 - a criação de duas vias expressas com 39 metros de largura, no sentido norte-sul, denominadas NS-1 e NS-2, paralelas ao eixo de atividades centrais. Essa duas avenidas deveriam interligar com Mogi Mirim ao sul.
- 9 - a criação de vias expressas no sentido leste-oeste: a LO-1 ligando a Champion até a Maisena (Refinações de Milho Brasil), com alargamento da Av. John Kennedy; e a LO-2 passando no atual traçado das avenidas Prefeito Nico Lanzi e Padre Jaime desde a SP 340 até a ferrovia.

As principais realizações na cidade de Mogi Guaçu, com base no PDDI, foram:

- 1 - a implantação do Centro Cívico no Morro do Ouro, com a construção da sede da Prefeitura e do Fórum, porém a parte cultural proposta não se realizou neste local. A escolha do Morro do Ouro para implantação do Centro Cívico Cultural e do Paço Municipal foi “recebida com entusiasmo pela comunidade local e pela imprensa, quando da apresentação do Plano Preliminar” (Cf. Guedes & Ferrari, Vol. 1, p. 116).
- 2 - a implantação da avenida expressa NS-1, ou seja, a Avenida Brasil, embora ainda sem construção do trecho sul até a divisa com Mogi Mirim. Este trecho faz parte das diretrizes viárias do plano diretor

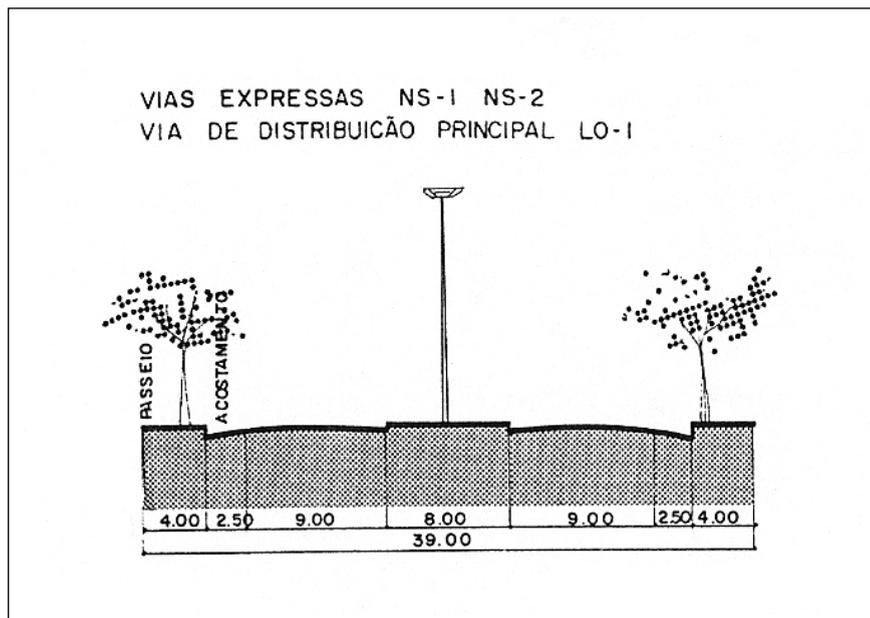
de 2008.

- 3 - a implantação da avenida expressa NS-2 no antigo traçado da ferrovia Mogiana, com o nome de Avenida dos Trabalhadores que liga o norte da cidade com a Avenida Padre Jaime no sul.
- 4 - a implantação da avenida expressa LO-2, em dois trechos, com os nomes de Avenida Prefeito Nico Lanzi e Avenida Padre Jaime.

Embora não implantado, o Parque Florestal na Cachoeira de Cima permaneceu como uma ideia de urbanismo, que em 1992 reapareceu ampliada, na proposta de plano diretor de Ruy Ohtake, como uma proposta de um grande complexo de lazer e turismo denominado Parque da Cachoeira.

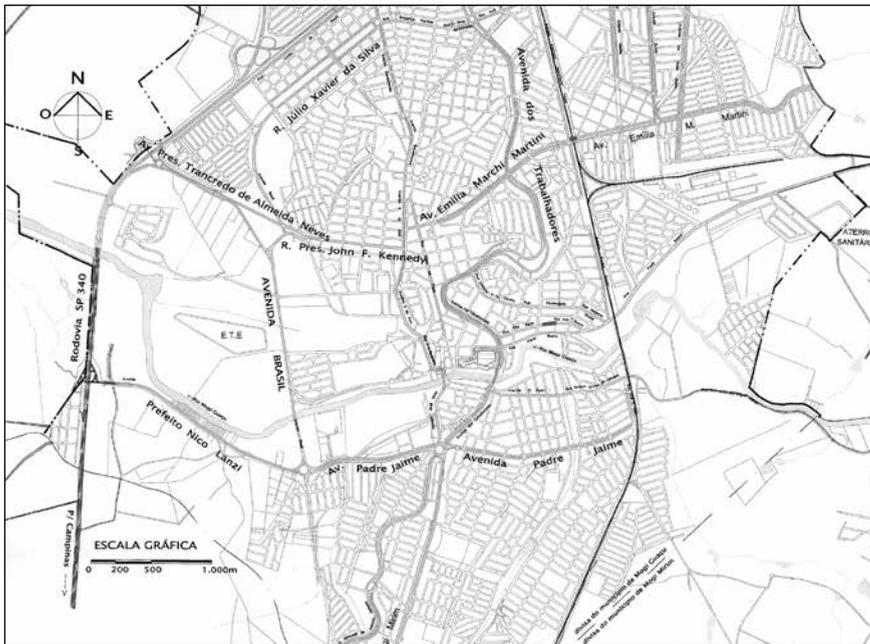
A implantação das avenidas expressas Prefeito Nico Lanzi e Padre Jaime (LO-2), Avenida Brasil (NS-1) e Avenida dos Trabalhadores (NS-2) dotou a cidade de Mogi Guaçu (ver Fig. 2) de um sistema viário principal dimensões avantajadas na largura das vias, canteiro e calçadas (Fig. 1), e de grandes extensões, ampliado nas décadas seguintes com novas avenidas.

**Figura 1** – Dimensões do sistema viário principal



Fonte: Guedes & Ferrari (1970, vol.1, p. 132a)

**Figura 2** – Mogi Guaçu: Avenida Brasil (NS-1), Av. Prefeito Nico Lanzi e Av. Padre Jaime (LO-2), Av. dos Trabalhadores (NS-2) na malha urbana atual



**Fontes:** Secretaria de Planejamento Urbano de Mogi Guaçu. Proposta Justificativa da Revisão do PDDI, 2008. Adaptado pelo autor.

O zoneamento urbano proposto pelo PDDI e aprovado na câmara Municipal como Lei nº 766 em 04/01/1971 estabeleceu quatro tipos de usos do solo em zonas na cidade:

- Zona de Alta Densidade e Atividades Centrais - ZAC;
- Zona de Baixa Densidade - ZBD;
- Zona Industrial I, II, e III - ZI;
- Zona Verde de Recreação - ZRL.

A Zona de Baixa Densidade refere-se às áreas residenciais de Mogi Guaçu, e ficou conhecida como Zona Residencial.

De 1971 até 2008, quando houve a aprovação da Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado como Lei Complementar nº 968 de 05/12/2008, o zoneamento urbano de Mogi Guaçu permaneceu o mesmo, porém com complementações de novas áreas devido ao crescimento da cidade e com a inclusão da Zona Predominantemente Residencial.

O PDDI recomendou em relação aos programas habitacionais, as seguintes diretrizes gerais: evitar a construção de grandes aglomerados para um único grupo social; criar conjuntos pequenos quando necessário a fim de que as diversas classes de renda se beneficiem dos contatos entre si e a fim de que haja uma mais uniforme repartição dos benefícios urbanos.

Essas diretrizes não foram atendidas, pois as implantações de conjuntos residenciais populares concentraram-se na zona norte, acima da SP-342, formando os núcleos habitacionais chamados Ipês.

Em 1985, com o objetivo de implantação de conjuntos residenciais, foi criada a Zona Estritamente Residencial com a Lei nº 1.903 que abrangeu na zona norte os *Ipês*, construídos por meio de financiamentos do Banco Nacional da Habitação - BNH. Na Zona Estritamente Residencial permitia-se apenas o uso habitacional e, a partir de 1992, foram feitas diversas alterações na legislação municipal de uso do solo para permitir alguns tipos de comércio e serviços nesta zona.

Neste caso, pode-se verificar a importância e a necessidade da diversidade de usos urbanos, conforme apontada por Jane Jacobs (2000, p. 454) como uma das principais características para a existência de vitalidade urbana. A diversidade de usos é o oposto da restrição dos demais usos além do uso habitacional pretendido nos núcleos dos *Ipês*. Como os núcleos foram planejados sem espaços para comércio e serviços, as diversas leis municipais pretenderam adequar, até certo ponto, os conjuntos residenciais para a possibilidade de permitir a instalação de comércio e serviços em geral, mantendo-se o uso residencial com acesso independente.

A lei de zoneamento urbano de Mogi Guaçu também foi alterada pela Lei Complementar nº 583, de 22/12/2003, para permitir a construção de prédios residenciais, ou uso residencial plurifamiliar na zona residencial com a altura máxima de 15 pavimentos, com taxa de ocupação permitida de até 40% da área do terreno e um alto coeficiente de aproveitamento de 6 vezes a área do terreno. Por meio desta lei, a taxa de ocupação do solo para o uso residencial unifamiliar aumentou de 50% para 70%.

Apesar da citada Lei municipal nº 583 incentivar a construção de edifícios de até 15 pavimentos, a cidade conta com poucos edifícios habitacionais de 15 pavimentos.

Em 19/6/2008, pouco antes da aprovação da revisão do plano diretor, a lei de zoneamento foi novamente alterada (Lei Complementar nº 926) para ampliar áreas comerciais e residenciais na zona norte e na zona oeste da cidade. Esta lei alterou o uso industrial de uma área com 500.000 metros quadrados, vizinha a um distrito industrial, para o uso residencial e

assim a administração municipal pretendeu que as novas indústrias sejam implantadas mais afastadas da área urbana, conforme o zoneamento de uso do solo da Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de 2008 (Lei Complementar nº 968 de 05/12/2008).

#### 4 CONCLUSÕES

O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de 1971, primeiro plano diretor aprovado no município de Mogi Guaçu, apresentou propostas de urbanismo que serviram de base para o crescimento da cidade até hoje, entre as mais importantes tem-se a criação do sistema viário principal, o primeiro zoneamento urbano e a implantação do Centro Cívico no Morro do Ouro, no centro da cidade.

O sistema viário urbano principal de Mogi Guaçu, estabelecido pelo PDDI de 1971, foi proposto como grandes avenidas expressas, duas na direção Norte-Sul e duas na direção Leste-Oeste. A proposta da avenida expressa NS-1, realizou-se com a implantação da Avenida Brasil, e a implantação da avenida expressa NS-2 foi adaptada ao antigo traçado da ferrovia Mogiana, com o nome de Avenida dos Trabalhadores, que liga o norte da cidade com a Avenida Padre Jaime no sul.

A implantação da avenida expressa LO-2, prevista no PDDI como uma via de distribuição principal, de menor porte do que a via expressa, realizou-se em dois trechos com os nomes de Avenida Prefeito Nico Lanzi (via de distribuição principal com pista única) e Avenida Padre Jaime (via expressa com duas pistas).

Com relação à Avenida expressa Leste-Oeste 1, que ligaria desde a indústria International Paper até a indústria Corn Products, a implantação foi parcial com as avenidas John Kennedy e Emilia Marchi Martini, porém sem uma continuidade que possa caracterizar uma só avenida e também pelo fato da Av. Emilia M. Martini não ligar diretamente até a empresa Corn Products.

#### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CADERNO MEMÓRIA - ANOS 40. Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu, junho de 1996.

GUEDES, Joaquim & FERRARI, Celso. **Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI**. Mogi Guaçu: Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu, 1970.

JACOBS, Jane. **Morte e Vida de Grandes Cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

LEGASPE, Augusto César Bueno. **Moji Guaçu**: Breve relato histórico. Mogi Guaçu: Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu, 1989.

MOGI GUAÇU. **Lei Complementar nº 968, de 05/12/2008**: Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) de Mogi Guaçu.

Recebido em 20/12/2011 - Aceito em 23/03/2012

