

**DESENVOLVIMENTO URBANO ORIENTADO PELO  
TRANSPORTE (DOT)**

**AS CONCESSÕES DE TERMINAIS E SEUS PIUs**

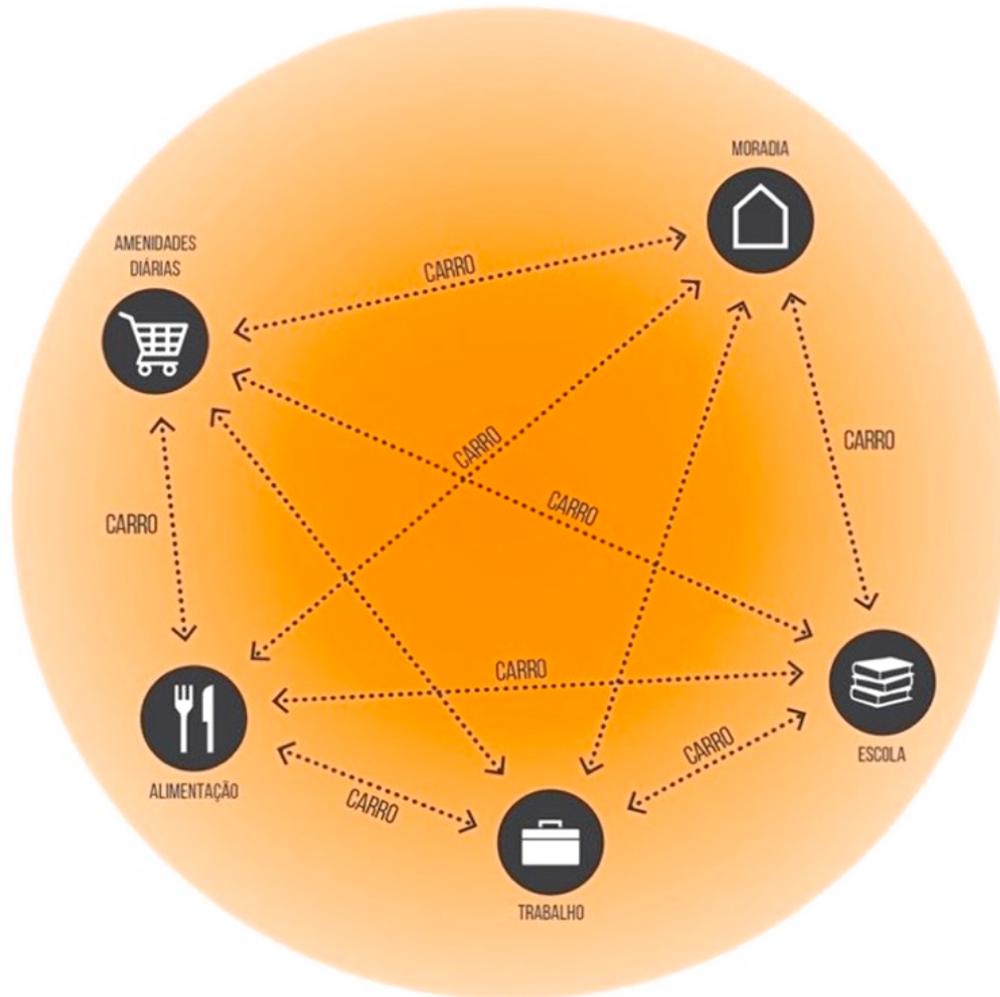
**OPORTUNIDADES DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E IMOBILIÁRIO**

**CARLOS LEITE, Urbanista, PhD**  
Diretor SP-Urbanismo

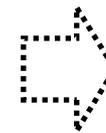


# DESENVOLVIMENTO URBANO ORIENTADO PELO TRANSPORTE (DOT)

**O PROBLEMA:  
CIDADE DIFUSA, MONOFUNCIONAL  
E COM MUITOS DESLOCAMENTOS**



**O DESAFIO:  
CIDADE COMPACTA,  
MULTIFUNCIONAL E COM MENOS E  
MENORES DESLOCAMENTOS**



# CIDADES COMPACTAS & MULTIFUNCAIONAIS

DOT

ADENSAR E QUALIFICAR



ADENSAR

COMPACTAR

CONECTAR

TRANSPORTAR

MISTURAR  
USOS

ANDAR

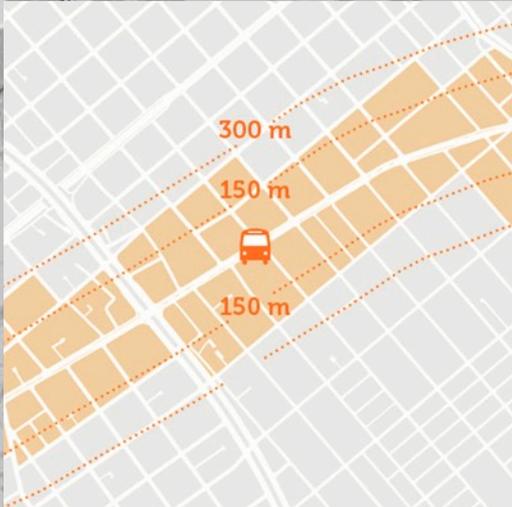
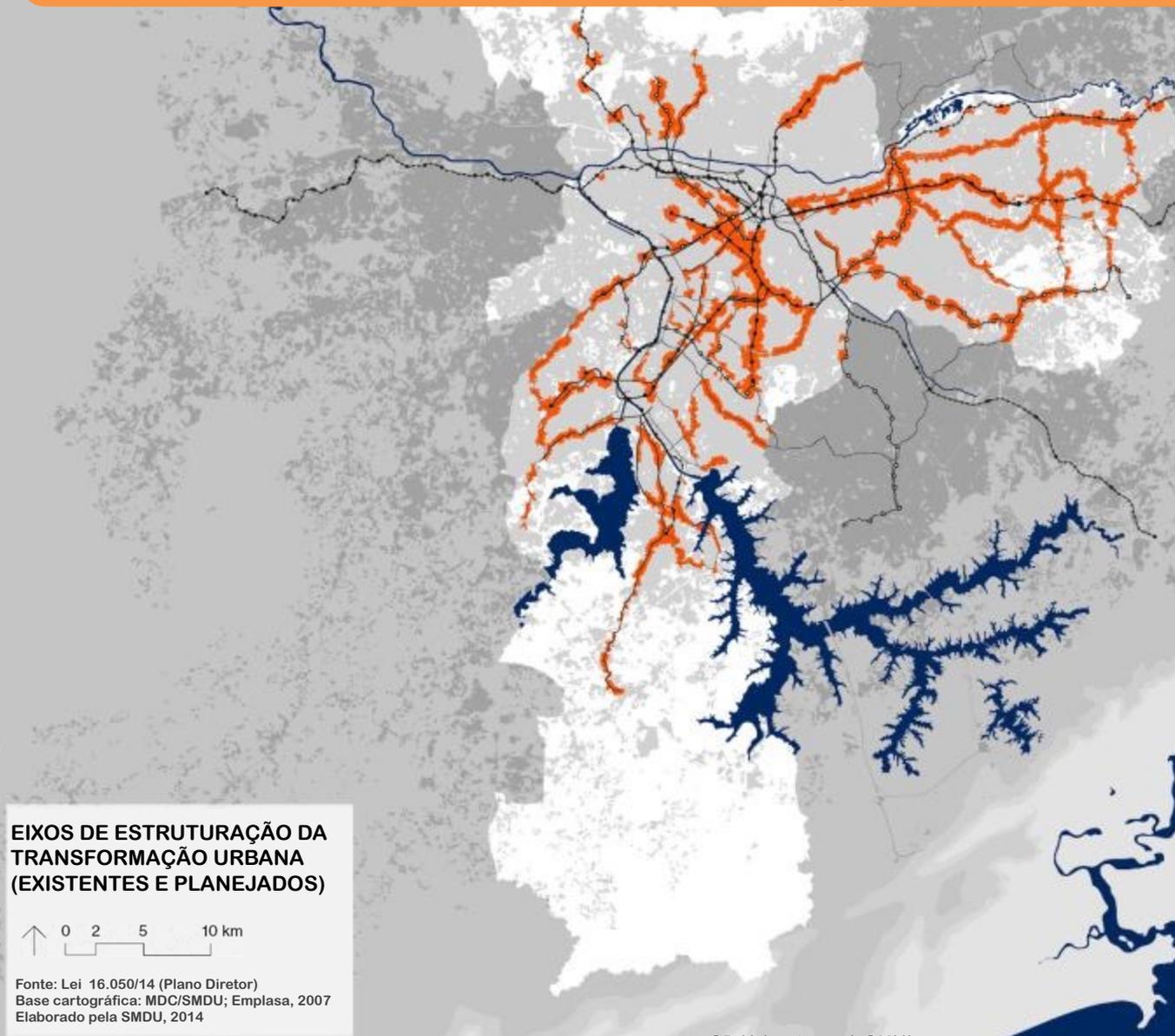
PEDALAR

MUDAR  
HÁBITOS



Fonte: ITDP

# CRESCIMENTO PRÓXIMO AO TRANSPORTE PÚBLICO: REDES E NÓS (HUBS) ADENSAR COM DIVERSIDADE DE USOS ATIVAR OS ESPAÇOS PÚBLICOS

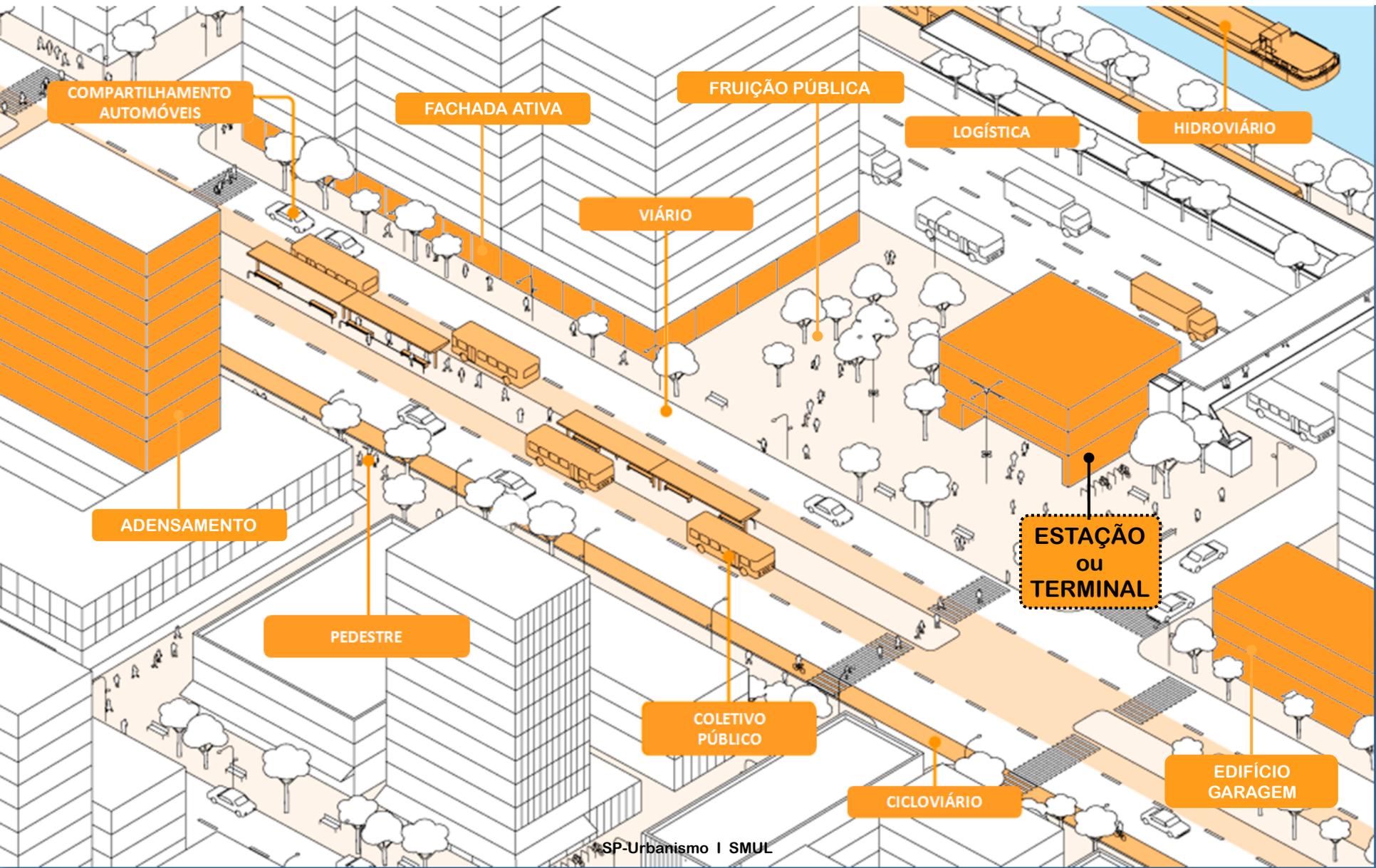


**EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA  
TRANSFORMAÇÃO URBANA  
(EXISTENTES E PLANEJADOS)**

↑ 0 2 5 10 km

Fonte: Lei 16.050/14 (Plano Diretor)  
Base cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007  
Elaborado pela SMDU, 2014

# CRESCIMENTO PRÓXIMO AO TRANSPORTE PÚBLICO: REDES E NÓS (HUBS) ADENSAR COM DIVERSIDADE DE USOS ATIVAR OS ESPAÇOS PÚBLICOS





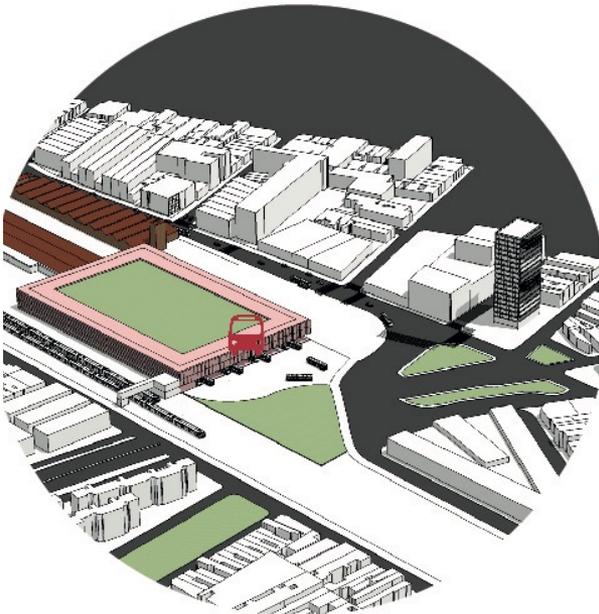
**AS CONCESSÕES DE TERMINAIS E SEUS PIUs**

**OPORTUNIDADES DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E IMOBILIÁRIO**

# As 3 dimensões de abrangência da lei, com seus ônus e bonus (Lei 16.211/2015, rev. PL 367/2017)

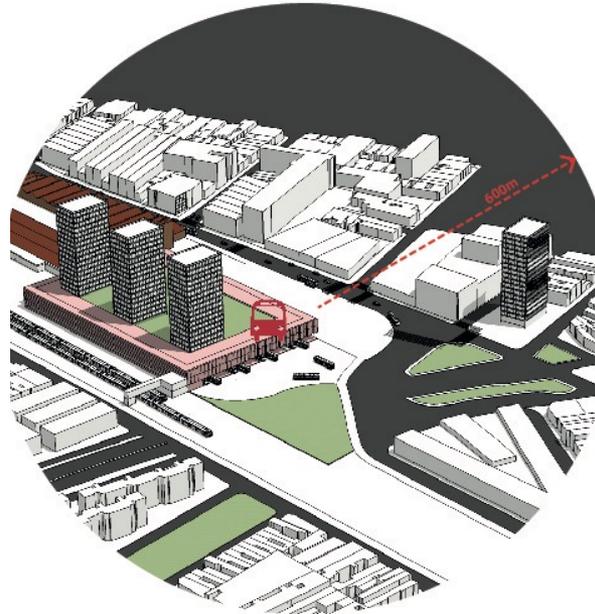
1.

Requalificação, modernização  
e exploração comercial do  
Terminal



2.

Exploração comercial de  
edificações no Terreno do  
Terminal



3.

Requalificação e  
oportunidades de  
desenvolvimento do território  
do entorno:  
urbano e imobiliário



## Exemplo: Terminal Princesa Isabel

- TERMINAL PRINCESA ISABEL
- EIXO AV. RIO BRANCO
- ÁREA DE ABRANGÊNCIA DO PUE  
RAIO DE 600m
- CICLOFAIXAS
- LINHAS DE METRÔ
- LINHAS DE TREM
- LINHAS DE ÔNIBUS
- CORREDOR DE ÔNIBUS EXISTENTE
- CORREDOR DE ÔNIBUS PLANEJADO 2016
- CORREDOR DE ÔNIBUS PLANEJADO 2025

**Nó Indutor:**  
**Hub de Mobilidade**  
**Terminal Ônibus**  
**PIU: raio 600m**



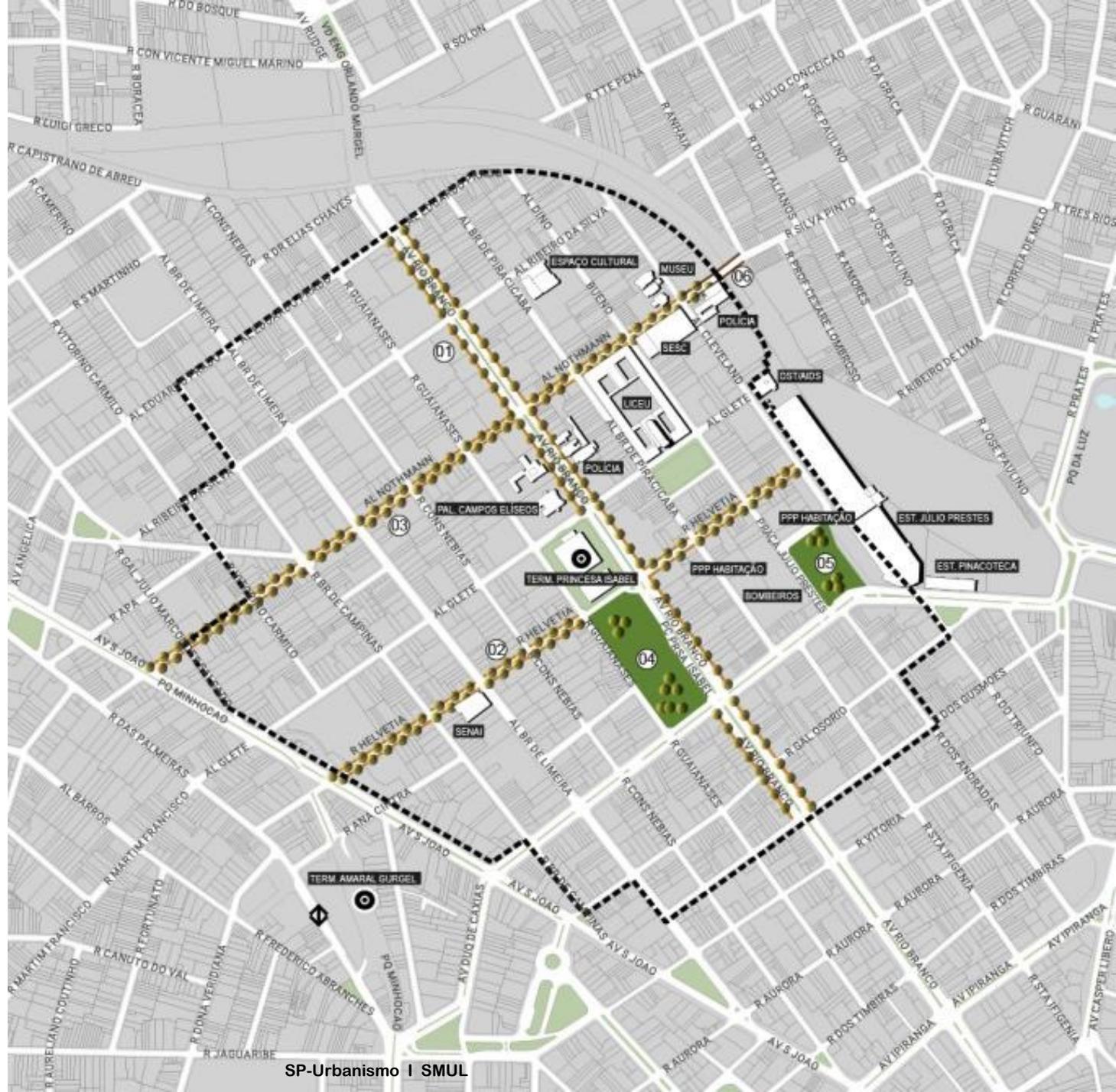
**Estímulo ao  
adensamento de áreas  
já dotadas de serviços,  
infraestrutura e  
equipamentos**

**Oportunidade de  
desenvolvimento urbano  
imobiliário**

## Exemplo: Terminal Princesa Isabel

Possibilidades da concessionária remunerar-se mediante a obtenção de receitas decorrentes da exploração comercial de edificações na área de abrangência do perímetro do raio de 600m do entorno do terminal.

Alteração possibilitar maior alcance das diretrizes estabelecidas pelo PDE, ampliando as possibilidades de contrapartidas urbanísticas por parte dos concessionários dos terminais.



### 3 Casos Piloto: PIUs Terminais

- Princesa Isabel
- Campo Limpo
- Capelinha

PMI: 24 terminais

#### TERMINAIS DE ÔNIBUS MUNICIPAIS:

1. Jardim Britânia
2. Pirituba
3. Vila Nova Cachoeirinha
4. Casa Verde
5. Lapa
6. Princesa Isabel
7. Amaral Gurgel
8. Bandeira
9. Parque Dom Pedro II
10. Mercado
11. Aricanduva
12. Penha
13. Carrão
14. A.E. Carvalho
15. São Miguel
16. Cidade Tiradentes
17. Sapopemba
18. Vila Prudente
19. Sacomã
20. Pinheiros
21. Campo Limpo
22. João Dias
23. Santo Amaro
24. Capelinha
25. Guarapiranga
26. Jardim Ângela
27. Grajaú
28. Varginha
29. Parelheiros

#### TERMINAIS DE ÔNIBUS MUNICIPAIS E REDE DE TRANSPORTES PLANEJADA (2024)

- Terminais de Ônibus Municipais
- Trem
- Metrô
- Corredores de ônibus Municipais
- Corredores de ônibus Metropolitanos

0 2 5 10 km

Fonte: SPTrans/SMT, Metrô, CPTM, EMTU  
Base cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007  
Elaborado pela SMDU, 2014