



# PROPOSTA DE PLANO DIRETOR PARA RUA COBERTA

“Giro Henrique Lodetti”, em Criciúma-SC  
Elaboração: Gabinete Vereador Nicola Martins



Setembro de 2025

## SUMÁRIO

<b>Capítulo 1 – Apresentação, Contexto e Histórico da Rua Coberta de Criciúma</b>	<b>3</b>
1.1 Objetivos Iniciais da Obra	3
1.2 Dados da Intervenção Pública (Obra + Mobiliário)	3
1.3 Cronograma e Atrasos	4
1.4 Inauguração Oficial	4
1.5 Primeiros Sinais de Problemas	5
<b>Capítulo 2 – Diagnóstico da Situação Atual</b>	<b>6</b>
2.1 Infraestrutura	6
2.2 Gestão	7
2.3 Comércio e Ocupação	8
2.4 Segurança	8
2.5 Urbanismo e Integração	9
Síntese do Diagnóstico	9
<b>Capítulo 3 – Reuniões Estratégicas Realizadas</b>	<b>10</b>
3.1 – Althoff Supermercados (Empresário Ricardo Althoff)	10
3.2 – CDL Criciúma (Pres. Andrea Salvalaggio e Diretor Eduardo Topanotti)	10
3.3 – Associação de Moradores do Centro (Presidente Sabrina Minatto)	11
3.4 – Empresário Joster Favero	11
3.5 – Arquiteto Maurício Carneiro	11
3.6 – Arquiteta Kalinka Mazzucco Zanini Locatelli	12
3.7 – Locativa Empreendimentos Imobiliários	12
<b>Capítulo 4 – Exemplos de Cidades com Rua Coberta</b>	<b>14</b>
4.1 – Gramado (RS)	14
4.2 – Nova Petrópolis (RS)	14
4.3 – Cocal do Sul (SC)	14
<b>Capítulo 5 – Caminhos para Solução</b>	<b>15</b>
5.1 – Curto Prazo (0–6 meses)	15
5.2 – Médio Prazo (6–18 meses)	15
5.3 – Longo Prazo (18+ meses)	16
<b>Capítulo 6 – Conclusão</b>	<b>17</b>
6.1 Metas Objetivas (KPI's)	17
6.2 Próximos Passos	18
6.3 Compromisso Público	18

## Capítulo 1 – Apresentação, Contexto e Histórico da Rua Coberta de Criciúma

A Rua Coberta Giro Henrique Lodetti foi concebida como uma das principais iniciativas de revitalização urbana do centro de Criciúma, com a promessa de transformar a dinâmica comercial, cultural e turística da cidade. O projeto foi inspirado em experiências de outras localidades – como a famosa Rua Coberta de Gramado – que se consolidaram como atrativos turísticos de renome, palco de eventos culturais e motores da economia local.

### 1.1 Objetivos Iniciais da Obra

Desde a concepção, a obra tinha três grandes objetivos declarados:

- **Reforço comercial:** reaquecer o varejo do centro, atrair novos investimentos e tornar a Rua Henrique Lodetti um polo de compras e serviços.
- **Valorização cultural e turística:** oferecer à população e visitantes um espaço de convivência, lazer e eventos, ampliando o calendário de atrações da cidade.
- **Requalificação urbanística:** modernizar a região central, integrando o espaço público e trazendo vitalidade para uma área que já enfrentava esvaziamento e perda de atratividade.

Assim, a Rua Coberta foi apresentada à comunidade como símbolo de inovação urbana, prometendo unir lazer, comércio e turismo em um único espaço.

### 1.2 Dados da Intervenção Pública (Obra + Mobiliário)

- **Localização:** Entre as ruas Henrique Lage e São José, centro de Criciúma.
- **Dimensão:** 140 metros de extensão, com área total de 1.700 m<sup>2</sup>.
- **Investimento:** Mais de R\$ 5 milhões.
- **Fontes de recursos:**
  - Emenda parlamentar da ex-deputada estadual Ada De Luca;
  - Recursos do Procon Municipal;
  - Recursos próprios da Prefeitura de Criciúma.

A Prefeitura de Criciúma firmou ao todo 7 (sete) contratos, mais aditivos, entre os anos de 2022 e 2024, compreendendo infraestrutura para instalação, cobertura e mobiliário urbano, totalizando mais de R\$ 5 milhões em investimento público.

	CONTRATO E ADITIVOS	OBJETO	DATA	VALOR
1	148/PMC/2022	execução das obras de infraestrutura necessárias para construção da "RUA COBERTA" GIRO LODETTI, entre as ruas São José e Henrique Laje.	Julho de 2022	R\$ 1.333.956,40
2	172/PMC/2022	construção e instalação de estrutura metálica e cobertura na "RUA COBERTA" GIRO LODETTI	Julho de 2022	R\$ 2.777.000,00
3	065/PMC/2023	rebaixo de rede de energia elétrica existente na travessa Henrique Lodetti	Abril de 2023	R\$ 139.345,33
4	069/PMC/2023	aquisição de mobiliário urbano, compreendendo o fornecimento e instalação, para a Rua Henrique Lodetti	Abril de 2023	R\$ 487.340,00
5	255/PMC/2023	fornecimento e instalação de calhas e demais serviços, referentes a cobertura da Rua Coberta, localizada na travessa Giro Henrique Lodetti,	Dezembro de 2023	R\$ 184.759,00
6	076/PMC/2024	fornecimento e instalação de toldos na estrutura da cobertura, da travessa Henrique Lodetti	Mai de 2024	R\$ 42.000,00
7	175/PMC/2024	aquisição e instalação de calhas e demais complementos na travessa Henrique Lodetti	Outubro de 2024	R\$ 41.500,00
			TOTAL	R\$ 5.005.900,73

### 1.3 Cronograma e Atrasos

As obras tiveram início no segundo semestre de 2022, com previsão de inauguração em janeiro de 2023. Contudo, dificuldades técnicas e falhas de projeto causaram sucessivos atrasos:

- **Rede elétrica subterrânea:** problemas na execução paralisaram etapas da obra e impactaram diretamente os comerciantes do entorno, principalmente na sede da Previdência Social, que fica em uma das esquinas da via.
- **Erro de drenagem:** o projeto original não garantia escoamento adequado da água da chuva, o que levou a alagamentos na área coberta e exigiu correções emergenciais.

Esses contratemplos demandaram novo aporte de recursos, além de adaptações improvisadas como instalação de calhas e toldos para conter infiltrações. Mesmo assim, o espaço foi entregue sem pleno funcionamento e com pendências estruturais.

### 1.4 Inauguração Oficial

A inauguração ocorreu em 04 de maio de 2024, marcada por festividades, apresentações culturais e presença de autoridades. Na ocasião, o espaço foi oficialmente batizado como Rua Coberta Giro Henrique Lodetti.

O discurso oficial destacou que "90% dos problemas haviam sido resolvidos" e reforçou a ideia de que o investimento "valeria a pena pela reurbanização e impacto positivo na comunidade e no comércio local". Entretanto, desde o início, vereadores, comerciantes e a própria imprensa local apontavam que os desafios estruturais e de gestão não haviam sido plenamente sanados.

## 1.5 Primeiros Sinais de Problemas

Mesmo nos dias que sucederam a inauguração, problemas começaram a se evidenciar:

- A obra apresentava falhas de acabamento e infiltrações recorrentes.
- Não havia definição de modelo de gestão ou calendário permanente de eventos.
- Os boxes comerciais ficaram em grande parte desocupados, com valores de aluguel considerados elevados.
- A população rapidamente percebeu que o espaço não correspondia às expectativas criadas pela propaganda oficial.

Dessa forma, a Rua Coberta nasceu sob contradições: de um lado, o discurso de modernidade e desenvolvimento; de outro, atrasos, falhas técnicas e ausência de planejamento de médio e longo prazo.

## Capítulo 2 – Diagnóstico da Situação Atual

Pouco mais de um ano de sua inauguração, a Rua Coberta Giro Henrique Lodetti apresenta problemas que comprometem a sua efetividade como espaço de convivência, lazer e comércio. Apesar do investimento público superior a R\$ 5 milhões, o local ainda não cumpre plenamente os objetivos para os quais foi concebido.

O diagnóstico pode ser agrupado em cinco grandes eixos: infraestrutura, gestão, comércio e ocupação, segurança, urbanismo e integração.

### 2.1 Infraestrutura

A Rua Coberta deveria oferecer conforto e proteção, mas problemas estruturais persistem:



- **Infiltrações e goteiras:** o projeto inicial falhou no escoamento da água da chuva. A Prefeitura precisou adotar medidas emergenciais, como instalação de calhas e toldos, mas relatos de goteiras continuam recorrentes. As calhas, inclusive, não suportam a chuva e estão constantemente entupidas.

- **Piso escorregadio e irregular:** em dias de chuva, aumenta o risco de quedas e acidentes.

- **Iluminação deficiente:** a iluminação insuficiente compromete a segurança noturna e reduz a atratividade do espaço após o pôr do sol.

- **Acabamento frágil:** algumas áreas demonstram desgaste precoce, evidenciando baixa durabilidade dos materiais utilizados.

**Impacto:** falhas na infraestrutura comprometem a experiência de quem frequenta o espaço e reduzem sua

capacidade de atrair turistas e eventos.



## 2.2 Gestão

Mais do que uma obra física, a Rua Coberta precisava de um modelo de gestão ativo, mas essa etapa não foi consolidada:

- **Ausência de governança definida:** não há clareza sobre quem administra, fiscaliza e promove atividades no espaço.
- **Falta de calendário permanente de eventos:** a inauguração contou com apresentações culturais, mas não houve continuidade na programação.
- **Desarticulação institucional:** não existe integração entre Prefeitura, CDL, empreendedores e comunidade para pensar e gerir a Rua Coberta como ativo coletivo.

**Impacto:** sem gestão definida, o espaço se torna vazio urbano, pouco utilizado e distante das expectativas da população.

## 2.3 Comércio e Ocupação

A ocupação comercial, apresentada como motor econômico da Rua Coberta, ainda não se consolidou:

- **Boxes e salas desocupados:** grande parte dos espaços permanece vaga, transmitindo sensação de abandono.
- **Valores de aluguel elevados:** anúncios mostram aluguéis entre R\$ 2.000,00 e R\$ 5.000,00/mês, valores considerados altos frente ao baixo fluxo de consumidores.
- **Carência não comunicada:** embora a empresa proprietária tenha autorizado até 12 meses de carência para novos locatários, esse benefício não é divulgado pela imobiliária, dificultando a atração de empreendedores.
- **Falta de política pública de incentivo:** não há programa municipal para estimular a ocupação dos espaços, como subsídios iniciais, editais de incentivo à gastronomia ou isenções temporárias de taxas.

### Exemplos concretos:

- Sala de 43,39 m<sup>2</sup> → aluguel R\$ 2.000,00/mês + IPTU R\$ 354,38.
- Sala de 58,82 m<sup>2</sup> → aluguel R\$ 2.000,00/mês + IPTU R\$ 325,49.
- Sala de 111,36 m<sup>2</sup> → aluguel R\$ 5.000,00/mês + IPTU R\$ 357,36.

**Impacto:** a ociosidade das salas reduz a circulação de pessoas, mina a atratividade do espaço e impede que a Rua Coberta se torne um verdadeiro polo gastronômico e comercial.

## 2.4 Segurança

Um dos fatores que mais afeta a percepção popular da Rua Coberta é a segurança:

- **Iluminação insuficiente:** prejudica a circulação noturna e aumenta a sensação de insegurança.
- **Espaços vazios:** lojas fechadas criam ambiente propício ao vandalismo e ao uso indevido do espaço.
- **Ausência de vigilância constante:** não há presença regular de Guarda Municipal ou vigilância privada, o que reforça a percepção de abandono.
- **Pessoas em situação de rua:** é constante a utilização do mobiliário urbano do local por pessoas em situação de rua.
- **Pichação:** imóveis e mobiliário urbano pichado, o que traz aparência de descaso.

**Impacto:** a insegurança afasta lojistas, consumidores e turistas, agravando a subutilização.

## 2.5 Urbanismo e Integração

A Rua Coberta ainda não se consolidou como parte orgânica da cidade:

- **Integração insuficiente com o entorno, principalmente com Rua Henrique Lage e Feira Livre:** o espaço não dialoga plenamente com os corredores comerciais vizinhos.
- **Acessibilidade limitada:** barreiras físicas e ausência de adaptações plenas para pessoas com deficiência.
- **Falta de conexão com outros atrativos:** o projeto não foi planejado de forma integrada a outros pontos turísticos e culturais de Criciúma.

**Impacto:** a Rua Coberta permanece isolada, sem gerar efeito multiplicador no comércio e turismo da cidade.

### Síntese do Diagnóstico

A Rua Coberta Giro Henrique Lodetti, entregue em maio de 2024, apresenta múltiplas fragilidades em menos de um ano de funcionamento. Os problemas não se limitam à infraestrutura, mas se estendem à ausência de gestão, à baixa ocupação comercial, à insegurança e à falta de integração urbana.

Se não houver correção imediata e planejamento de longo prazo, há o risco de que a Rua Coberta se consolide como um símbolo de desperdício de recursos públicos em vez de motor de desenvolvimento para Criciúma.

## Capítulo 3 – Reuniões Estratégicas Realizadas

A construção deste relatório contou com escuta ativa e diálogo com diferentes atores diretamente relacionados à Rua Coberta Giro Henrique Lodetti. As reuniões foram fundamentais para compreender não apenas os problemas técnicos, mas também os desafios de gestão, articulação e ocupação do espaço.

### 3.1 – Althoff Supermercados (Empresário Ricardo Althoff)

- Proprietário de aproximadamente 50% das salas comerciais da Rua Coberta.
- Realizou investimento de quase R\$ 4 milhões em reformas estruturais no entorno.
- O empresário entende que dificilmente terá o retorno deste investimento.
- Atualmente estão alugadas somente cinco salas em seu lado com testada para a Rua Coberta. Três para estabelecimentos de gastronomia, que sofrem com a insegurança. Uma para um comércio de roupas em geral e outra para comércio de moda skate e surf.
- Em outra parte de seu investimento, está um estabelecimento de gastronomia diversa, que serve desde sushi até churrasco. E uma academia de uma grande rede.
- Ressalta que a obra não pode prosperar sem gestão articulada entre poder público e setor privado.
- Defende modelo de curadoria de ocupação para atrair empreendimentos de referência gastronômica e cultural.
- Destacou que a Locativa está autorizada inclusive a dar 12 meses de carência para quem locar suas salas. E que todos os esforços para melhorar a estrutura estão sendo feitos.

### 3.2 – CDL Criciúma (Pres. Andrea Salvalaggio e Diretor Eduardo Topanotti)

- Reconhecem a importância da Rua Coberta para revitalização do centro. Mas também reconhecem que o local não foi o mais apropriado, fazendo “mea culpa”.
- Enfatizam a falta de calendário permanente de eventos como uma das maiores fragilidades.



- Conversam com comerciantes e pedem para se associarem a CDL para serem legitimamente representados.
- Cobra do Poder Público ações para a via.

### **3.3 – Associação de Moradores do Centro (Presidente Sabrina Minatto)**

- Relata percepção negativa dos moradores em relação à Rua Coberta.
- A comunidade entende a obra como subutilizada e insegura.
- Defendem maior integração do espaço com a vida cotidiana do bairro.
- Está buscando reuniões com o Poder Público para auxiliar na definição de novas ações.

### **3.4 – Empresário Joster Favero**

- Iniciou a curadoria de ocupação da Rua Coberta a serviço do Althoff. Esse serviço estava sendo desempenhado, com alguns pré-contratos assinados.
- Ao assumir a presidência da Fundação Cultural de Criciúma, abandonou a função para não haver conflito de interesses.
- Destaca que diversas empresas de gastronomia que assinaram o pré-contrato desistiram por conta do atraso e dos problemas estruturais.
- Afirma que, sem confiança e clareza de gestão, empreendedores tendem a não investir.



### **3.5 – Arquiteto Maurício Carneiro**

- Autor do projeto arquitetônico da parte privada da Rua Coberta de Criciúma.
- Destacou que o projeto surgiu a partir de uma conversa com a ex-secretária de Obras, Katia Smielevski, inspirado em um projeto de uma acadêmica de Arquitetura da Unesc.
- Sua responsabilidade foi somente elaborar o projeto da parte do Althoff, em diálogo com a prefeitura a fim de manter o conceito arquitetônico.

- Reconhece limitações do projeto e a necessidade de ajustes pós-obra.

- Menciona que desde o início não houve clareza em relação ao conceito da obra e arquitetura da rua, sendo alterado durante o processo.



- Defende que obras desse porte devem nascer acompanhadas de planos de gestão e programação.

- Acredita que a falta de investimento por parte dos proprietários de salas e edifícios do lado esquerdo da rua impactou muito.

### 3.6 – Arquiteta Kalinka Mazzucco Zanini Locatelli

- Responsável pelo projeto da Rua Coberta de Cocal do Sul.
- Apresentou lições aprendidas, destacando a necessidade de pensar a gestão junto com a obra.
- A rua em Cocal do Sul está integrada a um ecossistema de eventos. O conceito definido é de rua para eventos. A rua é bem mais larga que a de Criciúma e está em frente ao Centro de Eventos do bairro Jardim Itália, da igreja do bairro e de um grande campo de futebol.




### 3.7 – Locativa Empreendimentos Imobiliários

- Imobiliária responsável pelas locações.
- Criticada pela falta de divulgação da carência de 12 meses autorizada pelos proprietários.
- Reconhece dificuldade de atrair inquilinos diante do baixo movimento no local.

[PORTAL DE SERVIÇOS](#)
[ATENDEMENTO ONLINE](#)
[ANUNCIE O SEU IMÓVEL](#)
[BOLETOS E EXTRATOS](#)
[TOUR VIRTUAL](#)
[BLOG](#)

[QUERO ALUGAR](#)
[QUERO COMPRAR](#)
[MAPA INTERATIVO](#)



**ALUGUEL**  
**R\$ 2.000,00**  
 + IPTU ANUAL (APROXIMADO)  
 R\$ 325,49

**TIPO DE IMÓVEL**  
**SALA COMERCIAL**


**ÁREA TOTAL**  
**44.20M<sup>2</sup>**

[AGENDE SUA VISITA](#)

**SALA COMERCIAL - 44.20M<sup>2</sup>**  
 CÓDIGO DO IMÓVEL: 2888  
 RUA HENRIQUE LAGE - CENTRO - CRICIUMA - SC

[PORTAL DE SERVIÇOS](#)
[ATENDEMENTO ONLINE](#)
[ANUNCIE O SEU IMÓVEL](#)
[BOLETOS E EXTRATOS](#)
[TOUR VIRTUAL](#)
[BLOG](#)

[QUERO ALUGAR](#)
[QUERO COMPRAR](#)
[MAPA INTERATIVO](#)



**ALUGUEL**  
**R\$ 2.000,00**  
 + IPTU ANUAL (APROXIMADO)  
 R\$ 325,49

**TIPO DE IMÓVEL**  
**SALA COMERCIAL**

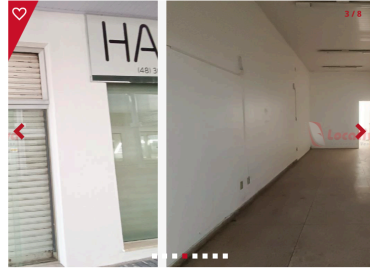
**ÁREA TOTAL**  
**58.82M<sup>2</sup>**

[AGENDE SUA VISITA](#)

**SALA COMERCIAL - 58.82M<sup>2</sup>**  
 CÓDIGO DO IMÓVEL: 2874  
 RUA HENRIQUE LAGE - CENTRO - CRICIUMA - SC

[PORTAL DE SERVIÇOS](#)
[ATENDEMENTO ONLINE](#)
[ANUNCIE O SEU IMÓVEL](#)
[BOLETOS E EXTRATOS](#)
[TOUR VIRTUAL](#)
[BLOG](#)

[QUERO ALUGAR](#)
[QUERO COMPRAR](#)
[MAPA INTERATIVO](#)



**ALUGUEL**  
**R\$ 2.000,00**  
 + CONDOMÍNIO (APROXIMADO)  
 R\$ 185,00  
 + IPTU ANUAL (APROXIMADO)  
 R\$ 96,39

**TIPO DE IMÓVEL**  
**SALA COMERCIAL**

**ÁREA TOTAL**  
**60.00M<sup>2</sup>**

[AGENDE SUA VISITA](#)

**SALA COMERCIAL - 60.00M<sup>2</sup>**  
 CÓDIGO DO IMÓVEL: 7225  
 TRAV HENRIQUE LODETTI - CENTRO - CRICIUMA - SC

[PORTAL DE SERVIÇOS](#)
[ATENDEMENTO ONLINE](#)
[ANUNCIE O SEU IMÓVEL](#)
[BOLETOS E EXTRATOS](#)
[TOUR VIRTUAL](#)
[BLOG](#)

[QUERO ALUGAR](#)
[QUERO COMPRAR](#)
[MAPA INTERATIVO](#)



**ALUGUEL**  
**R\$ 5.000,00**  
 + IPTU ANUAL (APROXIMADO)  
 R\$ 357,36

**TIPO DE IMÓVEL**  
**SALA COMERCIAL**

**ÁREA TOTAL**  
**111.36M<sup>2</sup>**

[AGENDE SUA VISITA](#)

**SALA COMERCIAL - 111.36M<sup>2</sup>**  
 CÓDIGO DO IMÓVEL: 9743  
 RUA HENRIQUE LAGE - CENTRO - CRICIUMA - SC

## Capítulo 4 – Exemplos de Cidades com Rua Coberta

A análise comparativa com experiências de outras cidades permite compreender os fatores que diferenciam projetos de sucesso daqueles que não atingem seus objetivos.

### 4.1 – Gramado (RS)

- A Rua Coberta é o maior cartão-postal da cidade.
- Diferencial: gestão ativa e calendário permanente de eventos culturais e gastronômicos.
- Integração total com turismo, comércio e hotelaria.
- Resultado: consolidou-se como polo turístico internacional e motor econômico local.

### 4.2 – Nova Petrópolis (RS)

- Rua Coberta com foco comunitário e turístico.
- Sedia feiras, festas típicas e eventos culturais regulares.
- Gestão compartilhada entre Prefeitura e associações culturais.
- Resultado: fortalecimento da identidade cultural local e estímulo à economia.

### 4.3 – Cocal do Sul (SC)

- Projeto mais recente, conduzido pela arquiteta Kalinka Mazzucco Zanini Locatelli.
- Inspirado em Gramado, mas estruturado para não repetir falhas de Criciúma.
- Inclui planejamento de gestão desde o início, com integração ao turismo regional.
- Resultado esperado: consolidar Cocal como polo emergente de cultura e lazer no Sul catarinense.

#### Lições aprendidas:

- Obra física sozinha não garante sucesso. A Rua Coberta só se viabiliza quando se torna ponto de destino, e não apenas de passagem.
- Gestão, calendário e integração urbana são determinantes.

## Capítulo 5 – Caminhos para Solução

A recuperação da Rua Coberta exige ações articuladas em diferentes prazos. Abaixo, temos algumas sugestões de possibilidades para que o Poder Público encaminhe as que achar mais conveniente, em parceria com as entidades.

### 5.1 – Curto Prazo (0–6 meses)

- Revisão imediata da drenagem e estrutura de telhado para evitar que a água da chuva ultrapasse a cobertura. Contratação de avaliação da estrutura e cobrança de garantias da obra.
- Reforço e melhoria na qualidade da iluminação pública da rua. Substituição de parte da cobertura por transparente, melhorando a iluminação natural, em especial, durante o dia.
- Divulgação ampla da carência de até 12 meses nos aluguéis das salas comerciais. Possibilidade de analisar um contrato que ofereça um valor menor de aluguel e que o locatário negocie um percentual de faturamento do estabelecimento.
- Implantação de plano emergencial de segurança e manutenção, com vigilância regular, com instalação de câmeras de videomonitoramento. Aumentar a fiscalização na rua para coibir uso de drogas e ocupação por pessoa em situação de rua.
- Alteração do Zoneamento da Rua Henrique Lodetti e da Henrique Lage para Zona de Especial Interesse, avaliando a possibilidade de criar uma legislação específica para a ocupação da área. Avaliar a possibilidade de oferecimento de incentivos fiscais como redução de ISS ou IPTU para novos empreendimentos.
- Proposição e aprovação de uma legislação mais eficiente e rigorosa em combate à pichação e dano ao patrimônio público.
- Analisar a interrupção do tráfego de veículos. Substituir o mobiliário urbano por objetos mais funcionais, dispondo mesas e cadeiras ao longo da via durante parte do dia

### 5.2 – Médio Prazo (6–18 meses)

- Criação de um Conselho Gestor da Rua Coberta, reunindo Prefeitura, CDL, comerciantes, proprietários e comunidade, nos moldes do Gabinete de Gestão Integrada. Pode ser um conselho ampliado para todo o Centro e Praça Nereu Ramos.
- Lançamento de calendário oficial de feiras e eventos (gastronômicos, culturais, turísticos, de artesanato, etc), buscando a concentração de eventos no local. Para isso, é necessário que a estrutura da rua seja realmente

coberta e evite a chuva.

- Estudo para viabilidade e interesse em desapropriação e compra dos imóveis com testada para a rua a fim de estabelecer um processo de concessão à iniciativa privada. A compra pode ser feita por permuta de dívidas tributárias.
- Políticas de incentivo à ocupação:
  - Editais para empreendimentos gastronômicos e culturais.
  - Redução de tributos para imóveis e empresas que se instalarem no local, como por exemplo isenção de taxas de alvará e funcionamento nos primeiros meses.

### **5.3 – Longo Prazo (18+ meses)**

- Estabelecimento de parceria público-privada para gestão sustentável do espaço.
- Inserção da Rua Coberta nos roteiros turísticos oficiais de Criciúma.
- Integração ao planejamento urbano e revitalização mais ampla do centro.
- Com o objetivo final de consolidar a Rua Coberta como marca da cidade, referência em gastronomia, cultura e lazer.

## Capítulo 6 – Conclusão

A Rua Coberta “Giro Henrique Lodetti” foi idealizada como projeto estruturante para o Centro de Criciúma, somando mais de R\$ 5 milhões em investimentos públicos entre 2022 e 2024. No entanto, o espaço, inaugurado em maio de 2024, ainda não conseguiu se consolidar como polo de comércio, turismo e cultura. O diagnóstico apresentado neste Plano Diretor é claro: não basta entregar uma obra física, é necessário garantir gestão ativa, programação contínua e estratégia de ocupação econômica.

As lições aprendidas em cidades como Gramado, Nova Petrópolis e Cocal do Sul mostram que o sucesso de uma rua coberta depende de três grandes viradas:

1. **Virada de Gestão** – criação de um Conselho Gestor com participação da Prefeitura, CDL, comerciantes, moradores e proprietários, responsável por programação, manutenção, segurança e transparência.
2. **Virada de Uso** – implementação de política de atração de negócios âncora (gastronomia e cultura), com incentivos temporários, licenciamento simplificado e comunicação ativa de benefícios como a carência de 12 meses já autorizada pelos proprietários.
3. **Virada de Cidade** – integração da Rua Coberta aos roteiros turísticos oficiais, conexão com Feira Livre, Praça Nereu Ramos e Rua Henrique Lage, acessibilidade plena e segurança permanente com iluminação e videomonitoramento.

### 6.1 Metas Objetivas (KPI's)

Para medir o sucesso desse processo, o Plano estabelece metas claras:

- **Infraestrutura:** eliminar goteiras e entupimentos da drenagem em até 90 dias; garantir que 100% da iluminação esteja funcional em até 30 dias; concluir adequação e laudo de segurança do piso em até 120 dias.
- **Segurança:** instalar sistema de videomonitoramento ativo e protocolo com a Guarda Municipal em até 60 dias; reduzir em 50% as ocorrências de vandalismo e insegurança em até 6 meses; criar plano antipichação com limpeza e recuperação do patrimônio em até 72 horas após registro.
- **Ocupação:** garantir divulgação imediata da carência de 12 meses autorizada pelos proprietários; alcançar 70% de salas e boxes ocupados em até 12 meses; atingir 90% de ocupação em até 24 meses.
- **Programação:** realizar, a partir do quarto mês, no mínimo oito eventos por mês; garantir dois eventos âncora (gastronomia ou cultura) a cada trimestre.
- **Integração:** incluir a Rua Coberta nos roteiros turísticos oficiais da cidade em até 6 meses; estabelecer conexão efetiva com a Feira Livre e a Rua Henrique Lage em até 12 meses.

## 6.2 Próximos Passos

- **Em 15 dias:** instituir Grupo de Trabalho Pró-Rua Coberta, com cronograma e reuniões quinzenais abertas.
- **Em 30 dias:** apresentar plano de correções emergenciais (drenagem, iluminação, segurança).
- **Em 60 dias:** lançar estudo para chamada pública simplificada para ocupação com incentivo (carência, isenções, fast-track de alvarás).
- **Em 90 dias:** publicar calendário oficial de eventos para 12 meses, articulado com CDL e Fundação Cultural.
- **Em 120 dias:** entregar estudo de zoneamento específico e alternativas de PPP/concessão de gestão.

## 6.3 Compromisso Público

Como vereador, apresento este Plano Diretor não apenas para apontar problemas, mas para viabilizar soluções concretas. Coloco o mandato à disposição para:

- **Fiscalizar** prazos, contratos e execução das correções;
- **Articular** potenciais audiências públicas, reuniões e mediação entre Prefeitura, comerciantes, moradores e entidades;
- **Legislar**, propondo ajustes necessários em zoneamento, incentivos fiscais e instrumentos de gestão;
- **Dar transparência**, cobrando e divulgando o cumprimento das metas aqui estabelecidas.

A Rua Coberta não pode permanecer como um retrato de frustração. Com gestão, ocupação e integração, Criciúma tem todas as condições de transformar a “Giro Henrique Lodetti” em uma referência regional de gastronomia, cultura e convivência urbana, devolvendo ao Centro da cidade o protagonismo que ele merece.

Criciúma, 29 de Setembro de 2025

Vereador Nicola Martins