

URBANISMO

Empreendimento ficará pronto até março de 2014, poucos meses antes da Copa do Mundo. Empresários e população estão otimistas, mas há desconfianças em relação à demanda do setor

Águas Claras inaugura a era dos hotéis

» HELENA MADER

Região que mais cresce no Distrito Federal tem 135 mil moradores, shoppings, três estações de metrô, inúmeros prédios residenciais, mas nenhum hotel. Criada há 20 anos, Águas Claras vai ganhar o seu primeiro empreendimento hoteleiro, que será inaugurado em março de 2014, antes da abertura da Copa do Mundo. O negócio, em construção às margens da Avenida Araucárias, terá 21 andares e 420 quartos, entre suítes para diárias e quartos de apart-hotel. Os empresários estão otimistas com a obra, mas especialistas do setor alertam para o risco de a demanda não ser suficiente para tornar o empreendimento lucrativo. Brasília tem hoje cerca de 80 hotéis. A maioria está concentrada na área central da capital federal. Como o forte da cidade é o turismo de negócios e o lazer, os edifícios destinados à hotelaria ficam próximos à Esplanada dos

Ministérios, dos escritórios dos setores centrais e dos principais pontos turísticos de Brasília. Para se diferenciar dos outros empreendimentos de Brasília, o primeiro hotel de Águas Claras terá tarifas mais econômicas, mas com um padrão alto nas instalações. Não há restrições legais para hotéis em Águas Claras, mas nunca houve interesse do setor na cidade. A chefe da Assessoria de Planejamento e Ordenamento Territorial da Administração de Águas Claras, Patrícia Veiga, aposta que a partir de agora surgirão novos prédios destinados à hotelaria. “É uma atividade que não tem muito impacto na vizinhança, não gera barulho nem muito tráfego. Essa demanda vai crescer nos próximos anos com a implantação do Parque Central, que terá pista de patinação, de skates, e poderá abrigar até campeonatos internacionais”, comenta. Ela explica que qualquer lote que seja de uso misto — ou seja, que possa abrigar tanto comércio

Crescimento

Águas Claras tem 520 lotes ocupados, mas a perspectiva de crescimento da cidade é grande. Ainda há 387 terrenos vazios e outros 185 estão em fase de edificação. Quando concluída, a cidade deverá ter cerca de 200 mil moradores.

Dênio Simões/Esp. CB/D.A Press



O empreendimento será erguido às margens da Avenida Araucárias e terá 21 andares e 420 quartos

quanto residência — pode ser destinado à construção de hotéis. “Até agora, só recebemos um único projeto para a construção de hotel, mas o número de lotes que pode abrigar essa atividade é grande. A maioria dos terrenos já foi vendida e acredito que a iniciativa privada vai começar a prestar atenção nesse ramo a partir de agora”, comenta a arquiteta da Administração de Águas Claras.

Progresso

A comunidade da região apoia a criação desse empreendimento. A menos de dois quilômetros da entrada de Águas Claras fica o Setor Hoteleiro de Taguatinga, que está saturado e oferece poucas opções. “Para os moradores, isso será muito positivo, já que representa o progresso da nossa região. Essa atividade atrapalha muito menos do que um shopping ou um hipermercado, por exemplo, e sempre tivemos a necessidade de um hotel próximo”,

comenta o presidente da Associação de Moradores de Águas Claras, José Júlio de Oliveira. Águas Claras ainda tem seis grandes lotes vazios, que são destinados a hospitais. Essa é uma das apostas para movimentar o mais novo empreendimento da cidade. “Teremos grandes complexos hospitalares, inclusive para o tratamento de câncer, e haverá uma enorme demanda por locais para hospedagem. Vamos precisar de uma rede hoteleira forte”, finaliza o líder comunitário. A construtora responsável pelo empreendimento aposta no sucesso do negócio. A Emarki Engenharia vai oferecer 310 quartos de hotel e mais 110 unidades de apart-hotel. “Fizemos um estudo que mostra que é necessário um hotel para cada 100 mil moradores. Águas Claras tem muito mais habitantes do que isso, mas nunca havia ganhado um empreendimento desse tipo”, justifica o diretor superintendente da Emarki, Jaran Fleury.

BALANÇO

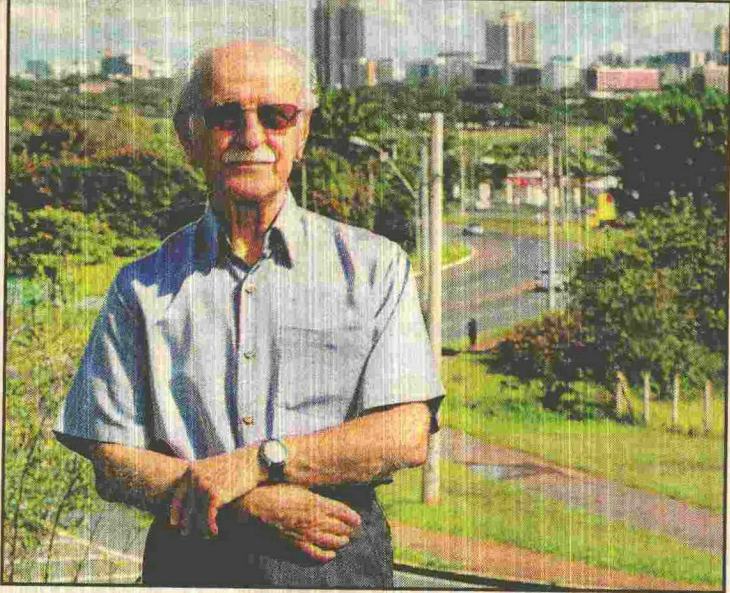
135 mil

Total de moradores de Águas Claras

80

Quantidade de hotéis no DF

Zuleika de Souza/CB/D.A Press - 18/2/11



Paviani, especialista em planejamento urbano: “Acho que há demanda”

Regras para ocupação

As normas de gabarito dos lotes residenciais, comerciais ou mistos de Águas Claras estão no Plano Diretor Local (PDL) de Taguatinga, que também abrange os terrenos da cidade verticalizada. As regras de ocupação do território não preveem a setorização de áreas, com a separação de hotéis em um único espaço, por exemplo. As normas do PDL só poderão ser alteradas com a edição da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Luos). O tema será debatido na Conferência Distrital das Cidades Extraordinária, que será realizada entre 9 e 11 de dezembro. O geógrafo e especialista em planejamento urbano Aldo Paviani, professor da Universidade de Brasília (UnB), diz que a atividade hoteleira é indicada a qualquer cidade do porte de Águas Claras. “Essa é uma atividade complementar e necessária, como os postos de gasolina. É impressionante a quantidade de hotéis no Pistão Sul de Taguatinga e na Praça do Relógio, então acho que há demanda”, comenta o especialista, que, entretanto, critica o inchaço da cidade observada nos últimos anos. “É uma lógica danosa que repetiu problemas verificados em cidades como São Paulo, que têm arranha-céus sem limites”, acrescenta Paviani.

Debates

O evento foi lançado na última terça-feira com o objetivo de mobilizar a sociedade de Brasília para debater a ocupação do solo na capital. Serão realizadas reuniões com a comunidade em cada cidade do Distrito Federal para discutir as diretrizes da política urbana de cada área. Em dezembro, o governo vai realizar a conferência distrital, que reunirá representantes de todas as cidades do DF.

Para o vice-presidente da Associação Brasileira da Indústria de Hotéis, Plínio Rabello, não há demanda em Águas Claras. Ele afirma que a maioria dos turistas que chegam ao DF quer ficar próxima ao Plano Piloto. “Se o empreendimento for um residencial com serviços, acredito que terá demanda. Mas, no caso da atividade hoteleira, não vejo o que levaria uma pessoa a se hospedar em Águas Claras. O deslocamento ficaria caro e demorado para quem vem à cidade tratar de negócios”, garante Plínio.

» Para saber mais

Mudança de gabarito

Águas Claras foi criada no fim dos anos 1980 para atender à demanda por moradia da classe média. Pelo projeto, os prédios da região deveriam ter apenas 12 andares. Quando começou o boom de obras na região, apenas cooperativas habitacionais ocupavam as projeções lidadas pelo GDF. Grupos de funcionários públicos e de trabalhadores de vários segmentos juntaram-se para viabilizar o sonho da casa própria. Eles construíram edifícios pequenos, que saíram a preços baixos para os compradores. Mas, no fim da década de 1990, a pressão das grandes construtoras fez com que o GDF mudasse as normas de utilização dos terrenos. Com isso, dependendo da área do lote a ser edificado, os prédios poderiam superar os 30 andares. Desde então, a maioria das obras é de arranha-céus e há edifícios com até 32 pavimentos. A vantagem do bairro é a proximidade com a linha de metrô, que leva a comunidade até o centro de Brasília e a outras cidades vizinhas, como Taguatinga e Ceilândia. Mas, hoje, a demanda é muito grande e os vagões circulam lotados.

Se o empreendimento for um residencial com serviços, acredito que terá demanda”

Plínio Rabello, vice-presidente da Associação Brasileira da Indústria de Hotéis