

# As instalações técnicas como vantagem competitiva

João M. A. Caxaria\*

*As instalações técnicas de um estabelecimento hoteleiro/empreendimento turístico devido à sua importância crescente em termos de custo, quer de primeiro investimento, quer de exploração/manutenção, podem constituir, desde que bem projectadas, devidamente mantidas e convenientemente geridas, uma apreciável mais valia num universo cada vez mais competitivo como é o da actividade/indústria hoteleira.*

Neste particular o Grupo Engenheiros Associados, pela vasta experiência que detém no domínio do projecto e consultadoria nas áreas das Instalações Especiais, nomeadamente em estabelecimentos hoteleiros/empreendimentos turísticos pode oferecer aos promotores deste tipo de estabelecimentos um contributo significativo na obtenção das vantagens competitivas em relação à concorrência.

Desde logo na fase de projecto importa definir, de uma forma rigorosa, clara e inequívoca, as soluções técnicas mais adequadas às diversas valências que integram um estabelecimento hoteleiro/empreendimento turístico, tendo em vista uma optimização da relação custo-benefício, não só no imediato, como durante o período de vida útil, expectável, do referido empreendimento.

A nossa experiência leva-nos a defender a adopção de soluções técnicas simultaneamente actualizadas e inovadoras e de eficácia devidamente comprovada, numa perspectiva de integração de projectos que é fundamental

para a prossecução dos objectivos atrás referidos.

Assim, a área de Segurança Integrada assume, à partida, uma vital importância estratégica pois permite definir, desde logo, as "regras do jogo" a adoptar para as restantes instalações técnicas do empreendimento. Neste domínio nunca é demais enfatizar que, em nosso entender, hoje em dia não basta um projecto dar cumprimento aos requisitos da legislação em vigor. Quem, efectivamente, pretende ser competitivo tem que ir mais além e adoptar um conjunto de medidas de prevenção as quais, mesmo que traduzindo-se em investimentos iniciais mais vultuosos, acabam por compensar a longo prazo, minimizando a ocorrência de sinistros ou limitando a sua dimensão, reduzindo o respectivo impacto quer em termos de danos materiais, quer da integridade física de hóspedes e colaboradores. Desta forma há um forte contributo para a manutenção do capital mais precioso de uma unidade hoteleira/empreendimento turístico, que é a sua imagem de marca, de qualidade e de

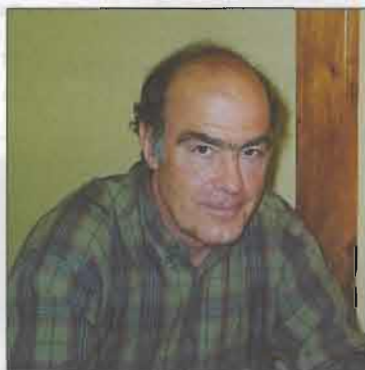
credibilidade do mercado.

Numa sociedade altamente mediatizada como a actual em que as notícias, em especial as más, depressa correm mundo e qualquer incidente, ainda que por vezes de reduzidas dimensões, é logo explorado na vertente sensacionalista, podendo acarretar o cancelamento de contratos com operadores turísticos e agências de viagens e o desvio de fluxos de hóspedes para outros destinos, há que procurar reduzir a ocorrência dos acontecimentos que originam essas notícias. É sabido que um dos aspectos que mais condicionam as opções de escolha dos destinos turísticos são as condições de segurança no local e/ou no País, pelo que qualquer falha neste domínio pode causar prejuízos, por vezes irreversíveis, na imagem de um empreendimento ou de um destino turístico.

Daí a necessidade de investir nesta área, o que pode trazer vantagens adicionais não só em termos de redução de prémio de seguros, mas também na obtenção de contratos com operadores que exigem requisitos mais elevados em termos de segurança.

Muitas vezes mesmo que o orçamento inicial seja limitado, impondo algumas restrições em termos das medidas/sistemas de segurança a instalar, recomendamos que sejam, desde logo, previstas em projecto, e incorporadas na construção, as infraestruturas que permitam, numa fase posterior, reforçar os níveis de segurança mediante a instalação de sistemas adicionais aos exigidos regulamentarmente. A existência de infraestruturas para tais sistemas nomeadamente de detecção e alarme contra roubo e intrusão, vigilância por TV em circuito fechado (CCTV) e de controlo de acessos, permitirá ao promotor minimizar o investimento inicial, instalando numa primeira fase apenas tubagem e caixas e posteriormente, os equipamentos afectos aos sistemas em questão, se assim o entender.

Outra das áreas que reputamos como essencial na concepção de um edifício hoteleiro/empreendimento turístico é a das Instalações de AVAC (aquecimento, ventilação e ar condicionado). Com efeito uma instalação mal concebida, mal executada e/ou deficientemente mantida não é capaz



de assegurar condições adequadas de conforto ambiente e de qualidade do ar contribuindo, muitas vezes de forma decisiva, para criar uma imagem de falta de qualidade do referido estabelecimento/empreendimento. Há, por isso, que adoptar uma solução de continuidade desde a fase de projecto, passando pela selecção de materiais e equipamentos a utilizar, sua instalação e, posteriormente, a escolha de regimes de exploração e manutenção adequados, como forma de beneficiar a imagem do estabelecimento hoteleiro/empreendimento turístico nas suas vertentes de conforto térmico e higrométrico, aliadas à componente de segurança/controlo de fumos, essencial para assegurar a evacuação de pessoas em caso de incêndio, mantendo livres e desimpedidos os caminhos de evacuação.

Este conceito permite ao Promotor uma diferenciação em termos de imagem de marca pois, cada vez mais, o conforto ambiente e a qualidade do ar são factores essenciais nos modernos empreendimentos e, muitas vezes, determinantes nas opções dos hóspedes e operadores turísticos.

A limitação de consumos energéticos do estabelecimento assenta

**“...um dos aspectos que mais condicionam as opções de escolha dos destinos turísticos são as condições de segurança no local e/ou no País, pelo que qualquer falha neste domínio pode causar prejuízos, por vezes irreversíveis, na imagem de um empreendimento ou de um destino turístico.”**



Grande Real Santa Eulália, no Algarve, foi um dos empreendimentos com intervenção dos Engenheiros Associados

**“Com efeito é fundamental assegurar um rigoroso controlo dos consumos energéticos (electricidade, gás) e de água e, por outro lado, otimizar os recursos humanos e os custos associados à exploração das instalações visto serem estas variáveis que cada vez mais, condicionarão a composição de custos de exploração/manutenção.”**

fundamentalmente numa acção concertada no controlo dos ganhos solares directos, podendo adicionalmente ser adoptadas estratégias de economia de energia que passam pela utilização, de electrobombas de caudal variável, de sistemas de maximização de ar exterior (módulos de free-cooling) e de recuperação de calor e de gestão técnica.

No que respeita às medidas passivas deverão, em nosso entender, ser consideradas entre outras a utilização de materiais com baixa intensidade energética e elevado potencial de reciclagem, o recurso a isolamentos térmicos isentos de CFC e HCFC, a redução da potência térmica instalada decorrente das protecções solares previstas, com o conseqüente menor consumo de combustíveis de origem fóssil e de emissão de poluentes para a atmosfera, a inércia térmica explorando a acumulação/transferência de calor através da exposição de massa térmica das lajes e paredes e adequado dimensionamento de vãos envidraçados tendo em conta factores de iluminação natural, aquecimento solar passivo, inércia térmica, isolamento sonoro e visão para o exterior.

Há, portanto, que apostar claramente no recurso a soluções economizadoras de energia, mediante utilização de sistemas de acumulação e/ou recuperação energética, como forma de minimizar os custos de exploração o que, no actual panorama económico nacional e mundial, pode constituir uma apreciável, se não decisiva, vantagem competitiva em relação à concorrência.

No que se refere às instalações eléctricas defendemos que as soluções a adoptar tenham em conta aspectos essenciais tais como a adequação e integração no programa funcional e no conceito arquitectónico e decorativo, o recurso a sistemas e equipamentos que permitam assegurar uma poupança energética, aspecto essencial na exploração hoteleira e uma concepção que tenha em vista assegurar a durabilidade, que se pretende elevada, das instalações e a não existência de elevados custos de manutenção.

Deverá potenciar-se, tanto quanto possível, a iluminação natural e a escolha dos aparelhos de iluminação terá em atenção a optimização dos custos de investimento e de exploração, a garantia dos níveis de conforto visual adequados a cada local e tipo de utilização, e ainda razões de ordem estética. Nesta óptica deverá privilegiar-se o recurso a aparelhos de iluminação de alto rendimento e a fontes de luz com elevada eficiência energética.

Estes aspectos constituem uma mais valia competitiva ao assegurarem uma redução significativa dos custos de exploração e de manutenção.

No domínio das instalações de telecomunicações preconizamos a existência de uma rede integrada de voz e dados, rede de cablagem estruturada, com existência de aplicações de voz e de voz/dados nos quartos e em diversos locais das zonas sociais/zonas comuns, nomeadamente salas de conferência/salas multifuncionais, em que poderão ser complementadas com a existência de sistema “wireless”, solução que tendo vindo a ser cada vez mais utilizada.

Complementarmente deverá prever-se uma infraestrutura de captação e de distribuição de sinal de rádio e de TV, com origem numa central interligada com a rede do operador local de cabo e/ou com um sistema de captação via satélite, dispondo de pontos terminais nos quartos e em diversas zonas sociais (bares, restaurantes, salas de conferências, etc.), e que deverá permitir a implantação do sistema “pay-TV” / “pay-par-view”.

Em ambos os casos trata-se de soluções cada vez mais divulgadas, que contribuem para melhorar a imagem de marca do respectivo estabelecimento hoteleiro/empreendimento turístico constituindo, por isso, uma mais valia competitiva em relação à concorrência.

Relativamente ao abastecimento de água quente, a existência de depósitos de acumulação e o recurso, pelo menos como complemento das caldeiras, a sistemas de aquecimento utilizando painéis solares passivos, é uma solução que deverá tornar-se economicamente atraente em função da política energética governamental e das directivas comunitárias nesta matéria, que apontam no sentido de disponibilizar programas de financiamento para soluções que utilizem energias renováveis.

Finalmente, a nossa experiência leva-nos a recomendar que os estabele-



Audatório do Grande Real Santa Eulália, no Algarve

cimentos hoteleiros/empreendimentos turísticos sejam dotados de um Sistema de Gestão Técnica Centralizada não só para dar cumprimento à legislação em vigor, mas também e muito principalmente, para permitir obter vantagens competitivas num domínio que consideramos estratégico e vital para a sobrevivência, a curto/médio prazo, de qualquer estabelecimento/empreendimento turístico.

Com efeito é fundamental assegurar um rigoroso controlo dos consumos energéticos (electricidade, gás) e de água e, por outro lado, otimizar os recursos humanos e os custos associados à exploração das instalações

visto serem estas variáveis que cada vez mais, condicionarão a composição de custos de exploração/manutenção. Torna-se, por isso, primordial uma gestão/monitorização adequada em tempo real, das variáveis acima referidas, com minimização dos consumos energéticos e sua desagregação por centros de custos, daí a necessidade de existência de um sistema de Gestão Técnica adequado. ■

**\*Eng. Electrotécnico  
Sócio Gerente e Director Técnico  
da EACE**



## COFRHOTEL

COFRES DE SEGURANÇA HOTELEIRA, LDA.

**Cofres Individuais e em Grupo**

**Venda/Sistema de Exploração Conjunta**

O mais recente  
cofre digital  
a preço económico



**a partir de 110,00 + IVA**

Com ou sem chave de emergência

Disponível em várias cores e tamanhos

**Monoblocos • Armeiros**

**Sistemas electrónicos de fechaduras**

**Economizadores de energia**

**Circuito fechado de televisão**

HORTA DAS ROMANZEIRAS - CARDOSAS - 8500-315 PORTIMÃO  
www.cofrhotel.com  
Tel.: 282 410 080 - Fax: 282 410 089