

ELEPHANT NEWS

ESPAÑOL | ENGLISH

Textos por Teresa Villa - Texts by Teresa Villa



AL SERVICIO DE LA COMUNIDAD

Desde la aprobación del plan de regeneración en 2004, distintas organizaciones han surgido con la intención de apelar y proteger los derechos y necesidades de las diferentes comunidades y negocios que han habitado el área desde hace tanto tiempo.

Cada una de ellas se enfoca en distintas necesidades. Tal es el caso de Elephant and Walworth Neighbourhood Forum (EWNF), fundado en 2013 con la intención de promover un plan de distrito que asegure que los beneficios del plan de regeneración beneficie también a las comunidades y negocios locales. Con esta misma idea en mente, pero enfocado a las necesidades de la comunidad latinoamericana, Latin Elephant (LE) busca fomentar la integración social de esta comunidad en cuestiones de regeneración urbana.

EWNF ha propuesto delimitar el área del distrito, la cuál ahora integra la zona que se extiende desde el noreste de la rotonda de Elephant & Castle hasta el área completa de Walworth. Latin Elephant, por su parte, ha conseguido hacer un cambio en el London Plan 2015, al argumentar que las políticas urbanas no apoyaban las economías locales generadas por inmigrantes. Síguelos y conoce más sobre sus iniciativas.

Elephant & Walworth NF
@EandW_forum
www.ewnf.herokuapp.com/about

Latin Elephant
@LatinElephant
facebook.com/latinelephant
www.latinelephant.org
www.latinelephant.wordpress.com

SERVING THE COMMUNITY

Since the regeneration plan was approved in 2004 several organisations have risen with the aim to protect and claim the rights and needs of the different communities and traders that have been in the area for many years.

Each one of them approaches different issues, such is the case of Elephant and Walworth Neighborhood Forum (EWNF), created in 2013 with the intention of promoting a neighbourhood plan that would ensure that the benefits of the redevelopments could reach the existing local communities and businesses. With this same idea in mind, but focused on the needs of the Latin American community, Latin Elephant (LE) is advocating for the social inclusion of this community in urban regeneration.

EWNF has proposed the boundary of a neighbourhood plan, which now includes the area extending from north east of the Elephant & Castle roundabout to the whole of Walworth. Latin Elephant, on the other hand, managed to make a change in the London Plan 2015 by arguing that urban policy does not support migrant and ethnic economies. Follow them to keep updated on their initiatives:

NEGOCIOS ÉTNICOS

Los negocios de inmigrantes tendrán que enfrentar algunos obstáculos con el plan de regeneración, tales como la pérdida de clientes debido al desplazamiento o amenaza de incremento en la renta de locales. Sin embargo, de acuerdo al reporte Migrant And Ethnic Businesses la agrupación de negocios puede promover una mejoría en la economía local.

Southwark se caracteriza por tener una las actividades económicas de inmigrantes más altas, y de acuerdo con un reporte de Latin Elephant, la presencia de emprendedores inmigrantes en el distrito beneficia también a la zona de los alrededores incrementando la economía local y la diversidad cultural, así como reduciendo el desempleo y la exclusión social.

El beneficio que conlleva la agrupación de negocios va más allá de las relaciones que se crean entre negociantes de distintos grupos étnicos, empleados y el mercado laboral local. Además, un mercado más grande puede impactar más clientes y negocios pequeños pueden ofrecer servicios más accesibles en comparación de empresas grandes. Agruparse también puede promover que cierta área sea reconocida como buena en algún tipo de negocio, de acuerdo con el reporte.

La comunidad latinoamericana tiene una fuerte presencia en el área de Elephant & Castle. La agrupación incluye más de 80 negocios pequeños e interdependientes ubicados entre el centro comercial, los arcos de Elephant Road, Eagle Yard y Tiendas del Sur en Newington Butts. Sin embargo, y de acuerdo con los resultados de las entrevistas, otras comunidades étnicas igual de fuertes provienen de Asia (India y Paquistán, en su mayoría) seguidos de África (Etiopía y Nigeria). Estas otras agrupaciones se encuentran en Old Kent Road, East Street Market y Walworth Road, principalmente.

Los resultados también muestran que el 82% de los comerciantes hablan más de un idioma y que la mayoría de los negocios son microempresas, principalmente dedicados a la venta de comida, tiendas de conveniencia y belleza. El reporte concluye con una serie de recomendaciones, entre las más importantes, la de promover las relaciones a través de regulaciones.

MIGRANT ETHNIC BUSINESSES

Migrant and Ethnic Businesses (MEBs) might have to face challenges with the regeneration plan, such as loss of costumers due to displacement and threat of increase on rent. Nevertheless, according to The Migrant and Ethnic Business report, built on the research carried out by Latin Elephant, clustering can lead to an economic advantage.

Southwark is characterized by a high concentration of migrant economic activity, and according to LE report, the presence of migrant entrepreneurs in the borough benefits the surrounding area by increasing economic and cultural diversity, reducing unemployment and social exclusion.

The advantages of businesses grouping together go beyond creating networks between co-ethnic owners, employees and the local labour market. Moreover a larger marketplace may attract more customers and smaller businesses may be able to provide cheaper services than larger companies. Clustering can also promote a particular place as good for a certain type of business, according to the report.

Latin Americans have a strong presence in the E&C area. The cluster includes more than 80 small inter-independent businesses comprised across the E&C shopping centre, the Arches in Elephant Road, Eagle Yard and Tiendas del Sur in Newington Butts. Nevertheless, and according to the results drawn by the surveys, other strong ethnic communities come from Asia (predominantly India and Pakistan, followed by Africa (Ethiopia and Nigeria). These clusters can be found in Old Kent Road, East Street Market and Walworth Road.

Results also showed that 82% of traders speak more than one language and the majority of the businesses are micro-enterprises; mainly concentrating on food and convenience retail, food consumption and beauty wellbeing. The report concluded with a series of recommendations amongst the most important, to promote networks through regulations.



Fotografía por Ingrid Guyon / Latin Elephant

CONOCE A LOS DESARROLLADORES

Delancey, dueños del centro comercial desde finales de 2014 llevaron a cabo en Julio una consulta pública y presentaron diseños de la propuesta del nuevo centro de recreación y comercial para el área.

De acuerdo a la exhibición, el nuevo centro comercial contará con un área al aire libre que incluye restaurantes y tiendas de conveniencia, marcas de lujo y de entretenimiento. El nuevo centro también cuenta con un nuevo campus para el London College of Communication.

MEET THE DEVELOPERS

Delancey, owners of the existing shopping centre since end of 2014, did a public consultation on July and showcased designs of a proposed new town centre for the area.

According to the exhibition, the new shopping centre will have an open air space that will include restaurants and convenience, high street, and leisure shops. The town centre will also include a new campus for the London College of Communication.



Si quieres enterarte más
acerca del proyecto y los
desarrolladores ingresa a:

ELEPHANTANDCASTLETOWNCENTRE.CO.UK

Imagen tomada de: elephantandcastletowncentre.co.uk

En cuanto a los planes en Elephant Road, Delancey se ha propuesto a terminar el proyecto a finales de 2016 el cual integra vivienda, complejos para estudiantes y un supermercado Sainsbury's, así como restaurantes, entretenimiento y espacio al aire libre.

Una segunda consulta y exhibición se llevará a cabo a finales de 2015 o principios de 2016 y se espera comenzar con la segunda fase a principios de 2017.

Lend Lease, desarrolladores a cargo de Elephant Park, lo que solía ser Heygate Estate, tienen planes ambiciosos de crear el parque más grande de Londres.

De acuerdo a los desarrolladores, se crearán aproximadamente 3,000 casas nuevas y 16,000 pies cuadrados de espacio nuevo para comercio. La primera fase de Elephant Road, South Gardens, incluirá 3 zonas ajardinadas mientras que West Grove, segunda fase, se compondrá de 593 casas construidas alrededor de jardines y un edificio de 31 pisos.

As for the development in Elephant Road, Delancey plans to deliver the project by the spring of 2016 and will incorporate homes, student units, and a Sainsbury's supermarket as well as restaurants, leisure and outside space.

A second consultation and exhibition will take place at the end of 2015 or beginning of 2016 and it is expected to begin with the development in early 2017.

Lend Lease, developers in charge of Elephant Park, what used to be Heygate Estate have ambitious plans of creating Central London's largest new park.

The developers intend to create nearly 3,000 new homes and 160,000 sq ft of retail space. The South Gardens, Elephant Park's first phase will include three landscaped courtyards whilst West Grove, second phase, comprises 593 homes set around two garden squares and a 31 storey building.

50 AÑOS DE HISTORIA EN EL CENTRO COMERCIAL DE ELEPHANT & CASTLE

En marzo de 1965 el centro comercial abrió sus puertas jactándose de ser el primer centro comercial techado en Europa. Y aunque algunos lo consideran un desastre arquitectónico, la gente que regularmente lo visita sabe que a pesar de la fachada, el centro comercial es uno de los elementos más simbólicos de Elephant & Castle.

La fachada se ha pasado de ser verde a rosa y azul y rojo pero lo que no ha cambiado es el hecho de ser siempre un centro cultural y de emprendedores. El análisis, Underinvested Ingenuity, describe cómo el centro comercial ha adquirido flexibilidad y adaptabilidad, así como el ingenio de sus usuarios para generar más espacio de forma creativa, a sabiendas de no ser el centro comercial con mejores espacios.

La evolución del centro es evidente. Durante la década de los ochenta y noventa, el alto número de inmigrantes lo transformó en un centro multiétnico. En 1991 el área que rodea el centro comercial se convirtió en un mercado y en 1992 sesiones semanales de té y baile se llevaron a cabo en el centro comercial para generar una mayor convivencia entre los vecinos. De acuerdo al estudio Trading Places, más de 26 idiomas se hablan dentro del centro comercial, principalmente el español, árabe y urdu.

Independientemente de lo que el futuro le depare, el centro comercial siempre será clave en la historia de Elephant & Castle.

50 YEARS OF HISTORY IN ELEPHANT & CASTLE SHOPPING CENTRE

In March 1965 the shopping centre opened its doors presuming to be the first covered shopping mall in Europe. And although some have considered it architecturally as a pretentious disaster, people who regularly visit it, know that despite the façade, the shopping centre is one of the most important and symbolic elements in Elephant & Castle.

The front has gone from green to pink and to blue and red but what remains is that it has always been a hub for entrepreneurship and culture. As described in the analysis, Underinvested Ingenuity, the shopping centre has gained flexibility, adaptability and the aptitude of its users to appropriate the space in creative ways, despite not being the most well designed building.

The evolution of the shopping centre is evident. During the 1980s and 1990s the influx of migrants to London transformed it into a multi-ethnic centre. In 1991 the area surrounding the building was transformed into a market and in 1992 weekly tea dances were organized to gather the community. For traders and regular customers, the shopping centre is a place where people from all places and backgrounds come together. According to the research, Trading Places, more than 26 languages are spoken inside the shopping centre, primarily English, Spanish, Arabic and Urdu.

Regardless of what the future holds, the shopping centre will always be crucial in the history of Elephant and Castle.



Fotografía por: Teresa Villa

LO QUE DEBES DE SABER SOBRE EL NUEVO PLAN DE SOUTHWARK

La alcaldía de Southwark está reescribiendo el documento más importante en cuestiones de planeación en el distrito, El Core Strategy de 2011. La intención es abarcar más regeneración y mayores mejoras en los próximos años. El plan se ejecutará en 2018 y será válido hasta 2033. La intención es hacer mejoras en la vivienda, la salud y la economía local.

De acuerdo al nuevo plan de Southwark, el principal objetivo es ofrecer 11,000 nuevas viviendas del estado para finales de 2043 y las primeras 1,500 en 2018. En cuanto a salud, se buscará proveer el acceso a ésta a distancias cortas a pie y facilidades para ciclistas, así como promover un municipio con espacios amigables para personas de edad avanzada.

El nuevo plan también buscará proteger y fomentar las pequeñas y medianas empresas ofreciendo más y mejores espacios, así como capacitación y trabajos temporales durante la etapa de construcción. Parte de la estrategia para apoyar las economías locales es promover las calles principales y mejorar la gama de servicios y tiendas que se ofrecen en ellas. Por ejemplo, Old Kent Road será parte del Area Action Plan y se convertirá en un área de oportunidad con la intención de ofrecer más trabajos, vivienda y espacio público, así como mejorar la conectividad del área.

Finalmente, y de acuerdo al nuevo plan, que aún está en consulta, la alcaldía de Southwark seguirá promoviendo la sana competencia entre tiendas y negocios locales, resguardará los servicios locales y concederá permisos en los arcos de las vías de tren para ofrecer espacio flexible y a precios accesibles para pequeños negocios.

WHAT YOU NEED TO KNOW ABOUT THE NEW SOUTH- WARK PLAN (NSP)

The Council is rewriting its major planning document for the borough, the 2011 Core Strategy. The intention is to deliver further regeneration and wider improvements in the years to come. The plan will be adopted in 2018 and will be valid until 2033. It intends to make improvements in housing, health and local economy.

According to the NSP, the new target is to deliver 11,000 new council homes by 2043 and the first 1,500 by 2018. In terms of health, it will provide access to health services within walking distance and facilities for cycling as well as promoting an age-friendly borough.

The NSP will also protect and encourage small and medium sized businesses by providing more and improved floor spaces as well as training and jobs for local people during the construction stage. Part of the strategy to help local economy is to support high streets and increase the range of shops. For instance, Old Kent Road will get an Area Action Plan and become an Opportunity Area with the aim of delivering more jobs, homes and public spaces, as well as to improve the connectivity of the area.

Finally, and according to the NSP – still in consultation – the council will continue to boost comparison goods shopping, local shops and other local services will be safeguarded and planning permissions will be granted in railway arches to provide low cost and flexible space for small businesses.

The Preferred Option of the NSP is now open for consultation.

Time frame:

Monday 26 October 2015 until

Friday 12 February 2016.

All responses must be received by 5pm on

Friday 12 February 2016.

Representations can be emailed or sent to:
planningpolicy@southwark.gov.uk

Planning Policy Regeneration

FREEPOST SE1919/14

London SE1P 5LX

Or you may contact the planning policy team on
020 7525 5471 if you have any questions.

ASPECTOS CLAVE DEL PROCESO DE PLANEACIÓN

Las comunidades locales pueden y han logrado adaptar las responsabilidades de las alcaldías al ejecutar planes de regeneración a través de una serie de tácticas, de acuerdo con el manifiesto, The No Pain Guide to Gain. Éste ofrece una lista de opciones sobre cómo las comunidades deben trabajar de la mano con los desarrolladores y la alcaldía y así cambiar la forma en la que las comunidades locales están involucradas en el proceso de planeación. Este proceso implica que los desarrolladores entreguen su plan de acción a la alcaldía para que se les otorgue el permiso de construir y permitir que la alcaldía exija, a cambio, beneficios para la comunidad. Estos son algunos de los puntos más importantes que te ayudarán a entender más a fondo el proceso.

Primero que nada, la alcaldía y los desarrolladores deben reconocer a la comunidad como una parte integral del proceso de planeación. Esto beneficia a todas las partes. La comunidad asegura beneficios para locales y los desarrolladores pueden llevar a cabo sus planes sin contratiempos, reduciendo costos de negociación y tiempos de construcción.

Las solicitudes de planificación con tal impacto y las obligaciones que éstas conllevan se dividen en cuatro etapas:

- La etapa previa a la que el desarrollador entregue la solicitud de planificación. Durante ésta se deberá consultar, tanto a la alcaldía como a la comunidad local, sobre las ideas que ellos tienen.
- El periodo de tiempo mientras la alcaldía considera la solicitud del plan, las consultan se hacen más formales, basadas en los planes de los desarrolladores.
- La decisión de la alcaldía sobre la solicitud de planificación. Ésta se decide mediante un comité durante una reunión pública.
- La implementación de la solicitud y las obligaciones de planificación.

Las obligaciones de planificación son acuerdos legales por medio de los cuales los desarrolladores reducen el impacto negativo en un nuevo desarrollo. Aunque no hay una lista concreta sobre lo que se debe asegurar en las obligaciones, las más comunes implican una contribución a viviendas accesibles, educación, transporte y empleo.

El mejor acercamiento que pueden hacer las comunidades locales para maximizar su influencia en planes de desarrollo es a través de coaliciones de organizaciones que representen los intereses de toda la comunidad.

KEY ASPECTS OF PLANNING PROCESS

Local communities can and do shape planning obligations using a wide range of tactics, according to The No Pain Guide to Gain. This manifesto gives a list of options on how communities can work together with developers and the council and change the way local communities are involved in planning process. This process requires the developer to submit their plan to the council for its permission to build and allows the council to ask for community benefits in return. Here are some of the most important points that might help you understand the process.

First of all, councils and developers have to recognise the community as an integral part of the planning process. This has advantages for everyone – the community can secure benefits for local people and developers can secure planning permission more quickly, reduce legal costs for negotiating and slash development timetables.

Major planning applications and their planning obligations are divided in four stages:

- Before a developer submits a planning application, when they should first of all consult with both the council and the local community about their ideas.
- The period while the council is considering the planning application, when there is more formal consultation, based on the developer's actual proposal
- The council's decision on the application, made by a committee in a public meeting.
- The implementation of the planning application and obligations.

Planning obligations are legal agreements by which developers mitigate the negative impacts on a new development. Although there is no definitive list of what can be secured through planning obligations, the most common require contributions to: affordable housing, education, transport and travel and employment.

The best approach for communities to maximize their influence on major development is through umbrella organisations that represent the community interests.

Las decisiones sobre la aplicación de los planes se toman en aproximadamente trece semanas. Pero solicitudes con mayor peso, por lo general, toman más tiempo. Si la solicitud de planificación se aprueba habrá un acuerdo legal entre la alcaldía y los desarrolladores, asegurando los beneficios a la comunidad, conocido como Section 106.

Una vez firmado, el acuerdo Section 106, se agrega al plan. Todas las obligaciones, así como documentos sobre el plan, las tiene la alcaldía y deben ser de libre acceso al público.

Las comunidades pueden negociar directamente con los desarrolladores, pero hacerlo en las primeras etapas del proceso de planeación es clave para tener éxito. La alcaldía juega un papel muy importante en este proceso, no sólo tiene que negociar las obligaciones de planificación con los desarrolladores, sino que también tiene que asegurar que éstas se lleven a cabo.

Decisions on planning applications are made within thirteen weeks, but major applications often take much longer. If the application is approved there will be a legal agreement between the council and developer, securing the community benefits, known as the Section 106.

Once signed, the Section 106 agreement is added to the planning register. All planning obligations and documents on planning register are maintained by the council and are available to the public.

Communities can deal directly with developers, but doing it early in the process is key in order to be successful. The council is a key player in the process, not only does it negotiate the planning obligations with the developers it must enforce the delivery of the agreed obligations.

NETWORK RAIL

Una de las iniciativas de Elephant & Walworth Neighbourhood Forum incluidas en el plan de distrito es Green Links. Éste consiste en la creación de vías libres de tráfico que conecten a espacios al aire libre y áreas verdes alrededor de Southwark. El objetivo de esto es promover que la gente camine y ande más en bicicleta, así como de integrar espacios peatonales en los residenciales públicos.

Green Links está trabajando en la idea de transformar el tramo de las vías del tren, entre Steedman St. Y Hampston St., en una vía peatonal y de ciclismo.

En línea con esto, Latin Elephant buscará promover mayor conectividad y vías peatonales con el Latin Quarter de Londres.

NETWORK RAIL

One of Elephant and Walworth Neighbourhood Forum's initiative included in the neighbourhood plan is Green Links. It consists on creating traffic free and high quality links between parks and open spaces around Southwark. This will encourage people to walk and cycle more as well as to integrate walking spaces on housing estates.

Green Links is working on the idea of transforming the railway line stretch between Steedman St. and Hampston St. into a walking and cycling route.

In line with this Latin Elephant is promoting greater connectivity and pedestrian links through public realm for London's Latin Quarter.



Fotografía por: Ingrid Guyon / Latin Elephant

LONDON'S LATIN QUARTER FACTS

Research by Patria Roman and Nicola Hill, Latin Elephant

