



Departamento de Planificación de Southwark

Objeción a la Solicitud de Planificación Elephant and Castle Town Centre and LCC Campus at the EC (ref: 16/AP/4458)

Preparada por Dr. Patria Román-Velázquez
En representación de Latin Elephant, CIO
Traducción de Joselyne Contreras

Planificación de Southwark;

Latin Elephant está escribiendo con el fin de objetar la solicitud de planificación para la remodelación del centro comercial y el campus universitario de LCC en Elephant & Castle (ref:16/AP/4458).

Buscamos que se modifique la propuesta con el fin de incluir las necesidades y aspiraciones de los micro y pequeños negocios para que permanezcan en el área comercial principal de Elephant and Castle, en particular comerciantes de origen negro, asiático y otras minorías étnicas (BAME, por su sigla en inglés). También nos gustaría que se tomaran medidas para resguardar y desarrollar el centro de negocios que la comunidad latinoamericana sostiene en el área.

Acerca de Latin Elephant

Latin Elephant es una organización que promueve la participación e inclusión de migrantes y grupos étnicos, en particular Latinoamericanos, en procesos de cambios urbanos en Londres. Esto se logra:

- Respondiendo a normativas de política urbana que apoyan economías migrantes y étnicas en Londres.
- Apoyando a los negocios administrados por migrantes y grupos étnicos, en el contextos de procesos de regeneración amplios.
- Aumentando la inclusión, compromiso y participación de grupos migrantes y étnicos que trabajan y viven en áreas en procesos de cambio urbano.

Promovemos la contribución que las comunidades migrantes y étnicas otorgan a la diversidad de economías y culturas que habitan en Londres. Latin Elephant está actualmente trabajando para apoyar la retención y el crecimiento de pequeños negocios de migrantes y grupos étnicos existentes en Elephant & Castle (EC), tomando en consideración condiciones para su relocalización, accesibilidad económica y sustentabilidad futura.

Resumen de los comentario sobre la Solicitud

1. Nos preocupa que la propuesta actual para el Centro Comercial Elephant and

Castle:

- 1.1. No provee unidades comerciales que sean accesibles económicamente
- 1.2. No establece una estrategia clara de relocalización para los comerciantes directamente afectados por la remodelación.
- 1.3. No tiene ninguna contemplación respecto a la diversidad étnica y migrante del centro comercial.
- 1.4. No evalúa las implicaciones más amplias acerca de la economía local.
2. Nos preocupa también que no se haya hecho ninguna Evaluación de Impacto de Igualdad que evalúe el impacto del desarrollo de los comerciantes BAME en la zona comercial de EC.
3. Nos preocupa el desarrollo de los arcos que se ubican bajo la línea ferroviaria.
4. Nos preocupa el tiempo y el proceso de consulta para la solicitud.

La propuesta ignora y por ende no cumple con las recomendaciones establecidas en los siguientes documentos:

- Elephant & Castle SPD/OAPF (2012) – Particularmente SPD1.
- London Plan 2015 - Policy 4.8 g.viii
- Elephant and Castle Traders Charter (2007)
- Consulta a los comerciantes y grupos comunitarios realizadas por Latin Elephant.

Es imperativo para el solicitante adherir a las políticas y recomendaciones formuladas en los documentos mencionados.

En adición a lo dicho, y para resumir, pedimos que se tengan en consideración los siguientes puntos de nuestra objeción:

1. Para la Evaluación del Impacto de Igualdad, específicamente sobre el impacto de estas propuestas. Evaluar el impacto de la remodelación para comerciantes BAME – características protegidas según el Equalities Act 2010 - para la población local y para los negocios adyacentes al centro comercial.
2. Incorporar unidades comerciales accesibles en términos económicos con prioridad para los comerciantes existentes.
3. Considerar el desarrollo de las arterias existentes del centro comercial para la viabilidad y pertinencia del plan.
4. Que el Solicitante proporcione un 10% de unidades comerciales accesibles en términos económicos para minimizar el impacto del desarrollo en las microempresas

de propietarios pertenecientes a BAME. Esto también minimizará el impacto en la población local que depende de sus servicios y productos.

5. Incorporar a la Solicitud de Planificación una estrategia de relocalización oportuna, no después que la autorización haya sido concedida.
6. Para minimizar el impacto del desarrollo para los comerciantes BAME, solicitamos medidas que maximicen la permanencia de los comerciantes existentes, en particular a los de origen Latinoamericano.
7. Considerar las implicaciones a largo plazo que tiene el plan de desarrollo propuesto en la economía local. En particular, la sobredependencia en puestos de trabajo en retail, pérdida de servicios especializados que satisfacen las necesidades de las comunidades locales y la pérdida de abastecimientos locales.
8. Claridad sobre las consultas y arreglos hechos con los propietarios, arrendatarios y comerciantes establecidos en los arcos ferroviarios.
9. Mayor cumplimiento de los requerimientos legales en el proceso de consulta. Por ejemplo, disponibilidad de los documentos en otros idiomas, no sólo en Inglés; asuntos de accesibilidad y tiempo adicional en el proceso de consulta que permitan que aquellas personas cuya primera lengua no es el Inglés, puedan digerir las propuestas y formular respuestas.
10. Mantener el carácter y la continuidad del área como un centro comercial diverso y multi-étnico.
11. Que el Solicitante tenga en consideración las propuestas de desarrollo y recomendaciones del reporte 'The case for London's Latin Quarter: Retention, Growth, Sustainability'.
12. Que el Solicitante tenga en consideración las recomendaciones formuladas en el informe 'Relocation Alternatives for EC Traders' (para la redacción de la estrategia de relocalización para los comerciantes existentes).
13. Que el Solicitante considere, al evaluar el impacto del desarrollo en la comunidad local, las siguientes consultas:

- London's Latin Quarter: <https://www.youtube.com/watch?v=DRC2cyhpzAM>

- My Latin Elephant Photography Dossier - <http://latinelephant.org/my-latin-elephant-exhibitiondossier/>

- Being Latin in Elephant Video: <https://www.youtube.com/watch?v=VtC-IFIZKjM>

- My Latin Elephant Behind the Scenes Video: <https://www.youtube.com/watch?v=Ps5JSGidKY0>

Comentarios Ampliados

1. Propuesta Existente

1.1. Negocios asequibles

SPD 1 (Shopping) indica claramente la necesidad de usos comerciales mixtos, diferentes tamaños de unidades y accesibilidad de las unidades disponibles para los comerciantes SME. La política también indica la necesidad de negocios accesibles para los comerciantes existentes, que han sido desplazados como resultado de la remodelación. Solicitamos que los planes incorporen unidades accesibles y prioridad en el retorno de los comerciantes actuales.

La Política SPD1 (Shopping) establece que “al menos el 10% de la superficie nueva esté disponible como espacio accesible en el área, para proporcionar locales para pequeñas y medianas empresas que han sido desplazadas producto de la remodelación, creación de nuevos negocios y tiendas independientes”.

SPD1 (Shopping) también establece que su “preferencia es que las unidades asequibles estén disponibles en primera instancia para los negocios existentes, que han sido desplazados como resultado de la remodelación”. Señala, también, que éstas deben ser proporcionados en el mismo sitio. La política también establece que “las rentas deben descontarse por no menos que una reducción total del 40% por debajo de la tasa de mercado en un periodo de 5 años”.

El Retail Assessment producido por DP9 Ltd presentado junto con esta solicitud señala que: 4.63 (p21)- “Las Propuestas no incluyen el 10% de espacio asequible por las razones que se expondrán. Esto sería inviable e inapropiado dada la intención de crear un polo dominado por el retail y el esparcimiento en el corazón del centro de la ciudad”.

La viabilidad y pertinencia del plan debe incluir la consideración de la evaluación de impacto de las arterias comerciales existentes.

El impacto acumulativo del desarrollo de las Shopping parades (negocios en propiedades residenciales a borde de calle) existentes en Elephant Road, Eagles Yard, Newington Butts, New Kent Road, Walworth Road, Harper Road, East Street, debe ser medido antes de tomar una decisión sobre la viabilidad y pertinencia de la propuesta.

Al citar la Política 4.8 del London Plan (2015), el Retail Assessment (point 4.17, página 14) falla al no reconocer el “potencial para considerar los beneficios económicos de la diversidad de Londres” (Policy 4.8, g,viii).

En respuesta a nuestro llamado a un mayor reconocimiento sobre el rol que las economías migrantes y étnicas tienen en la promoción de la cohesión social y comunitaria, Policy 4.8 g

viii reconoce el “potencial para reconocer los beneficios económicos de la diversidad de Londres haciendo referencia al párrafo 3.3 en el capítulo 3: London’s People destaca el compromiso del Alcalde para garantizar que Londres “provee oportunidades de vida igualitarias para toda su gente, permitiéndoles alcanzar sus aspiraciones y potencial, contribuyendo al éxito económico de la ciudad – y a compartir en sus beneficios – a la vez que lidia con problemas de pobreza, exclusión y discriminación que pudiesen impedir alcanzar dicho ideal.

Al no proporcionar unidades comerciales económicamente en la propuesta de remodelación, el postulante no aborda esta política de planificación regional y su impacto para los comerciantes BAME – características protegidas como se establece en la Equalities Act 2010.

Latin Elephant ha declarado en repetidas ocasiones la necesidad de unidades espaciales económicamente accesibles, así como prioridad en el regreso al lugar de aquellos negocios ya establecidos, en respuesta a la consulta en curso del New Southwark Plan y a través de una vinculación pública con el Solicitante. El Solicitante debe proporcionar un 10% de unidades accesibles para minimizar el impacto que tendrá la remodelación en microempresas cuyos propietarios son de origen BAME. Esto también minimizará el impacto que la remodelación conllevará para la población local que depende de servicios y bienes provistos por microempresas cuyos propietarios son de origen BAME.

Los comerciantes participaron de talleres organizados por Latin Elephant en los cuales expresaron sus aspiraciones para el área. Los resultados y las investigaciones posteriores fueron publicadas en el informe ‘The case for London’s Latin Quarter: Retention, Growth, Sustainability’ (El caso del Barrio Latino de Londres: Retención, Crecimiento, Sostenibilidad). Pedimos que las propuestas de desarrollo y las recomendaciones del informe sean consideradas por el Solicitante en una solicitud de planificación revisada.

1.2 Estrategia de reubicación

El Solicitante no ha presentado estrategia de reubicación con esta solicitud. Demandamos una estrategia de reubicación que sea incorporada a la aplicación. Esta debe ser exhaustiva y considerar los deseos y necesidades de los comerciantes, en forma de asesoría empresarial, compensación, reubicación temporal o más estable, y retorno prioritario para los comerciantes existentes. Para minimizar el impacto del desarrollo para los comerciantes BAME solicitamos medidas que garanticen la retención de los negocios existentes.

Hemos tenido numerosas reuniones con el Solicitante y desde Enero 2016 solicitamos que el Solicitante comparta el directorio de locales vacantes en la zona más amplia de EC (prometido en la reunión del 22 de Enero de 2016), y por una estrategia de reubicación oportuna para poner en marcha, de este modo los comerciantes pueden planificar acorde a ésta. Experiencias recientes de otros comerciantes que han sido reubicados demuestran que la reubicación de sus negocios puede tomar entre 12 y 24 meses si se toma en consideración el proceso de licitación, contrato, consideraciones financieras, cumplimiento normativo y equipamiento comercial. Solicitamos una estrategia de reubicación oportuna como parte de

la propuesta de planificación, no después de que se haya concedido el permiso de planificación.

Latin Elephant organizó un taller de estrategias de reubicación con comerciantes de EC (en colaboración con la Escuela de Planificación Bartlett de UCL, en Marzo de 2016). El informe 'Relocation Alternatives for EC Traders' (Alternativas de Reubicación para Comerciantes de EC) resume las preocupaciones de los comerciantes sobre las necesidades temporales de reubicación y las aspiraciones futuras. Solicitamos que las recomendaciones de este reporte sean tomadas en consideración cuando se elabore la estrategia de reubicación.

1.3 Diversidad y carácter de la zona:

La provisión de espacios asequibles en los nuevos desarrollos es crucial para mantener el carácter de la zona y la continuidad de la oferta diversa y multiétnica en Elephant and Castle. La fortaleza principal de EC es la concentración de negocios latinoamericanos y esto es altamente valorado por los residentes y clientes locales. El carácter y fortaleza de EC está en riesgo si no hay unidades económicamente asequibles en el centro propuesto. Eso nos preocupa considerablemente ya que nuestra comunidad perderá un espacio comunitario significativo. El centro comercial es una parte integral de la población local y es un punto de encuentro para muchos grupos BAME en Londres, y son ellos quienes pierden más en el desarrollo, como se indica en el Equalities Statement presentado para esta solicitud.

La importancia del centro comercial y de EC para las comunidades locales ha sido capturado en nuestra consulta más amplia en Elephant and Castle. Resultados relevantes están disponibles en los siguientes enlaces:

- London's Latin Quarter: <https://www.youtube.com/watch?v=DRC2cyhpzAM>
- My Latin Elephant Photography Dossier - <http://latinelephant.org/my-latin-elephant-exhibition-dossier/>
- Being Latin in Elephant Video: <https://www.youtube.com/watch?v=VtC-IFIZKjM>
- My Latin Elephant Behind the Scenes Video: <https://www.youtube.com/watch?v=Ps5JSGidKY0>

Para minimizar el impacto del desarrollo en la población local, solicitamos que el carácter del área como centro comercial multiétnico se refuerce y se materialice de manera concreta en los planes existentes para la propuesta del Centro Comercial de EC.

La EC-OAPF (2012) señala que SPD 1 (Shopping) es coherente con proteger el carácter de las áreas y reconoce que "la fortaleza principal del centro es la concentración particular de negocios Latinoamericanos, que refleja el crecimiento de la comunidad Latinoamericana en Southwark". La política tiene como objetivo que "el centro continúe reflejando el carácter y diversidad de la población local".

La EC-OAPF (2012) reconoce que una alta proporción del espacio comercial en el centro

comercial está utilizada por pequeños negocios independientes, muchos que son de origen BAME, y que “SMEs representan sobre el 99% del total de negocios en Southwark y juegan un rol vital en la provisión de servicios y bienes a los principales centros de negocios” (página 34).

1.4 Implicaciones para la economía local

Las implicaciones de la remodelación propuesta son las siguientes:

- Fomentará una economía local que depende exclusivamente de empleos minoristas (empleo basado en un sector)
- Conllevará a la pérdida de servicios especializados que satisfacen las necesidades de la población local (por ejemplo, organizaciones benéficas en Hannibal House: Sickle Cell y Young Stroke Survivors)
- Conllevará a que cadenas de suministro local se pierdan

La expectativa para los microemprendedores étnicos y migrantes es probable que se vea coartada si no se garantizan espacios comerciales accesibles para los emprendedores migrantes y étnicos. Esto puede resultar en pasar de una economía independiente y financieramente autónoma – gracias a las microempresas – a una precariedad laboral y bajas remuneraciones que muchos emprendedores migrantes y étnicos dejaron atrás.

Los costos y consecuencias de estos cambios a la economía local necesitan ser adecuadamente evaluados.

Se necesita mayor claridad acerca de las oportunidades laborales para la población local y sobre el radio que alcanza el beneficio económico del área. ¿Cuántos de estos trabajos se mantienen en el terreno local? ¿Qué es lo local?

Por ejemplo, la solicitud verá una pérdida de espacio no residencial en uso por las clases A1, 2, 3,4 + B1 (oficinas). Si bien el espacio no residencial refleja un aumento de 4,509 metros cuadrados (m²), es claro en el resumen de la solicitud que el aumento está en D1 (Educación), D2 (Espacio de reunión y ocio) y otros (con categorías de uso flexible A1, 2, 3, 4, B1). Potencialmente, podría haber una pérdida total de espacio de oficinas (actualmente en 10,669 m²) y en el mejor de los casos (si todo el espacio flexible identificado como “otros” se concedido a espacio de oficinas) una pérdida de 7,809 m².

2. Evaluación de Impacto sobre Igualdad

La Declaración de Igualdad presentada como parte de la solicitud evalúa la EqlA llevada a cabo por Southwark en relación con SPD en 2012, y evalúa una encuesta realizada por AECOM en representación de Southwark Council en 2015-16. Sin embargo, es claro que no se ha llevado a cabo por la propuesta de desarrollo la EqlA.

La Declaración de Igualdad presentada por el Solicitante concluye que habrá un impacto negativo para los dueños de negocios BAME y SME's debido al desplazamiento de negocios

existentes. Esto se agrava cuando se considera que una proporción de comerciantes tiene más de 55 años de edad. Sin embargo, no se ha realizado una Evaluación del Impacto sobre Igualdad por Southwark para evaluar cómo el impacto del desarrollo puede ser mitigado y por tanto cumplir con la Responsabilidad de Igualdad del Sector Público. Solicitamos una Evaluación de Impacto sobre Igualdad completa.

¿Qué apoyo reciben los dueños de los negocios al reubicarse? ¿Por ejemplo, hay barreras de reubicación debido a los costos y criterios de los préstamos comerciales que se evalúan para dueños antiguos?

3. Arcos ferroviarios

Nos preocupa la apertura de los arcos ferroviarios 6 & 7 en Elephant Road (según los planes presentados). El Solicitante no tiene un acuerdo contractual con estos arrendatarios. Los arcos están actualmente ocupados por Distriandina y Elephant Mall. ¿Qué disposiciones se han tomado para minimizar el impacto del desarrollo en los casi 16 operadores comerciales/unidades que operan en estos arcos? ¿Hay algún acuerdo con Network Rail? Si hay, ¿cuál es la naturaleza de tal acuerdo? Pedimos claridad con respecto a las consultas y acuerdos realizados con los propietarios, arrendatarios y comerciantes de estos arcos.

4. Plazo y Consulta

Es imperativo que los documentos de la solicitud de planificación estén disponibles en español. Esto tiene que ser realizado pues de esta manera muchos comerciantes latinoamericanos, usuarios del centro y residentes pueden entender los planes y luego hacer comentarios significativos.

Igualmente, Southwark debe recibir cualquier comentario que se realice en español y considerarlos de manera igualitaria a los comentarios recibidos en inglés.

El período formal de consulta debe reanudarse desde la fecha en que los documentos estén disponibles traducidos. Sin estos arreglos, la comunidad Latinoamericana estará en una desventaja considerable en la consulta de planificación.

Las organizaciones gubernamentales están obligadas por los requisitos de la Equalities Act 2010 y por tanto necesitan producir ciertas publicaciones en otras lenguas y asegurar que éstas sean accesibles para personas discapacitadas. Hay una falta de información sobre esto en el sitio web y en las cartas enviadas a los consultados.

Consultamos acerca de los plazos y disponibilidad de la postulación. Los documentos fueron publicados cuando muchos comerciantes BAME, y en particular comerciantes de origen latinoamericano, estaban fuera del país (visitando familiares por la época festiva), algunos se estaban preparando para las vacaciones y otros estaban en un época del año muy ocupada.

También solicitamos que estos documentos estén disponibles en el centro comercial donde estén accesibles para los comerciantes afectados.

5. Aclaraciones adicionales

Queremos clarificar que las representantes de Latin Elephant (Nicola Hill y Patria Roman) no estuvieron presentes en el Workshop organizado por el Solicitante, realizado el 2 y 3 de Noviembre 2015, de 6.30pm a 8.30pm como indica en el Statement of Community Engagement.

Una reunión separada fue organizada el 3 de Diciembre de 2015, en la cual solicitamos una reunión específica con los comerciantes Lationamericanos, que se realizó el 22 de Enero 2016.

Por favor, tenga en consideración que presentaremos comentarios específicos y consultas sobre los documentos que forman parte de esta solicitud.

Por favor, registre nuestra objeción y manténganos informados acerca de cualquier cambio o modificaciones a la solicitud de planificación.

Sinceramente,

Patria Román-Velázquez
Latin Elephant, CIO