



---

# Orden de Adquisición Obligatoria(CPO) Informe del Secretario de Estado para las Comunidades y el Gobierno Local

por John Felgate BA (Honores) MA MRTPI

Inspector nombrado por el Secretario de Estado para las Comunidades y el Gobierno Local

Fecha: 9 de Enero de 2018

---

LEY DE PLANIFICACION URBANA Y RURAL DE 1990

LEY DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS DE 1981

SOLICITUD PARA LA CONFIRMACIÓN POR:

EL DISTRITO LONDINENSE DE HARINGEY (PROYECTO DE  
REHABILITACIÓN DE WARDS CORNER) ORDEN DE ADQUISICIÓN  
OBLIGATORIA DE 2016

## **CONTENIDOS**

### Lista de Abreviaturas

#### **MATERIAS PRELIMINARES**

**1**

CONTEXTO FACTICO	
Orden sobre el Régimen del Suelo y sus Entornos	4
Propuesta de Urbanización	6
Marco de la Política de Planificación	10
Concentración Parcelaria	13
Programa Alternativo Liderado por la Comunidad	14
<b>EL CASO DE LA AUTORIDAD ADQUIRIENTE</b>	<b>15</b>
<b>EL CASO DEL GRUPO DE COMERCIANTES DEL MERCADO</b>	<b>26</b>
LOS CASOS DE LOS OTROS OBJETOES	
Comparecencias en la consulta- objeciones admisibles, debidamente realizadas	37
Comparecencias en la consulta - objeciones no admisibles, debidamente realizadas	39
Objeciones debidamente realizadas - protestas elevadas por escrito	42
Objeciones debidamente realizadas sin propuestas ulteriores - admisibles	43
Objeciones debidamente realizadas sin propuestas ulteriores - no admisibles	45
Objeciones tardías (no-admisibles)	46
Peticiones	47
<b>LA RESPUESTA DEL AYUNTAMIENTO A LAS OBJECIONES</b>	<b>47</b>
RAZONAMIENTO DEL INSPECTOR Y CONCLUSIONES	
Problemas principales	51
Relación con la estrategia de rehabilitación más amplia	51
Contribución al bienestar económico, social y medioambiental	52
Conformidad con el Plan de Desarrollo	56
Viabilidad y libertad de impedimentos	58
Necesidad de usar poderes coercitivos	
El tema de si las propuestas de la Orden podrían conseguirse por otros medios	60
Los derechos humanos, la igualdad y los niños	60
Justificación convincente	65
Conclusión general	66
RECOMENDACION FORMAL	66

**ANEXOS:**

PROGRAMA DE MODIFICACIONES RECOMENDADAS	67
LISTA DE COMPARECENCIAS	68
LISTA DE DOCUMENTOS DE INVESTIGACIÓN	70

<https://www.gov.uk/planning-inspectorate>

**ABREVIATURAS UTILIZADAS EN ESTE INFORME**

ACV	Patrimonio de Valor para la Comunidad
AOC	Área de cambio
BME	Minoría Étnica de Raza Negra

CA	Área de Conservación
CARA	Asociación de Residentes del Área Clyde
CPO	Orden de Adquisición Obligatoria
DAS	Declaración de Diseño y Acceso
DMDPD	Gestión de la Urbanización de DPD, adoptado en julio 2017
DPD	Documento del Plan de Urbanización
ECHR	Convenio Europeo de Derechos Humanos
EqIA	Evaluación del Impacto en la Igualdad
FCPNM	Convenio Marco para la Protección de Minorías Nacionales
FTE	equivalente a tiempo completo
GLA	Autoridad de Gran Londres
GVA	valor bruto añadido
HSP	Políticas de Estrategia de Haringey, adoptadas en marzo 2013
HSPA	Alteraciones a la Política de Estrategia de Haringey, adoptada en julio 2017
HUDP	Plan de Urbanización Unitaria de Haringey 2006
ICCPR	Acuerdo Internacional sobre Derechos Civiles y Políticos
ICERD	Convenio Internacional sobre la Eliminación de toda forma de Discriminación Racial
ICESCR	Convenio Internacional sobre Derechos Económicos Sociales y Culturales
LB	edificio protegido
LPCA	Plan de Londres Consolidado con Alteraciones
LUL	Metro de Londres Sociedad Limitada
MAMSSL	Sociedad Limitada de Gestión de Evaluación de Mercado (Seven Sisters)
NMTF	Federación Nacional de Comerciantes de Mercado
NPPF	Marco Nacional de Política de Planificación
OA	Área de Oportunidades
PIM	Reunión Previa a la Investigación
PGRA	Página Verde de Asociación de Residentes
PSED	Política de Igualdad del Sector Público
psf/pa	por pie cuadrado, al año
PTAL	Nivel de Acceso al Transporte Público
SoS	Secretario de Estado
TAAP	Plan de Actuación del Área de Tottenham, adoptado en julio 2017
TfL	Transporte de Londres
TPDF	Marco de Urbanización Física de Tottenham, marzo 2014
TSRF	Marco de Rehabilitación Estratégica de Tottenham, marzo 2014
ULVPF	Marco de Planificación del Valle Upper Lee, julio 2013
UN	Naciones Unidas
UNCRC	Convenio de NU sobre los Derechos del Niño, 1989 WCCC
	Coalición de la Comunidad de Wards Corner
WGRSSDT	Fundación para el Desarrollo de West Green Road y Seven Sisters

---

**Referencias del Expediente: APP/NCPU/CPO/Y5420/77066 (ENV/3166341)  
Distrito Londinense de Haringey (Proyecto de Regeneración de Wards Corner)  
Orden de Adquisición Obligatoria 2016**

- La Orden de Adquisición Obligatoria fue dictada por el Ayuntamiento del Distrito Londinense de Haringey en virtud del Artículo 226(1)(a) de la Ley de Urbanismo de Ciudades y del Estado de 1990 y la Ley de Adquisición de Suelo de 1981.

- Los fines de la Orden son: facilitar la urbanización, la reurbanización o la mejora del suelo o en relación al suelo.
- Los argumentos principales de la objeción se refieren a (i) los efectos sobre el Mercado Seven Sisters, y sobre los comerciantes del mercado y la comunidad Latino Americana de la que forman parte; y (ii) la pérdida de los edificios existentes, y las consecuencias sobre el Área de Conservación.
- El número de objeciones admisibles y no admisibles y otras protestas, está establecido en los párrafos 2 - 6 más abajo.

**Resumen de la Recomendación: Que la Orden sea confirmada, sujeta a modificaciones menores, tal y como queda establecido en mi Recomendación Formal.**

## MATERIAS PRELIMINARES

### *Detalles de Procedimiento*

1. La Orden fue dictada en fecha 14 de septiembre 2016, y presentada al Secretario de Estado (SoS) el 22 de septiembre. Anuncios relativos a la Orden fueron publicados el 23 y 30 de septiembre, y en aquel momento y en la forma prescrita, fueron remitidas cartas a las personas nombradas en el Programa de Intereses. El período para la recepción de objeciones fue fijado inicialmente el 21 de octubre, para ser entonces extendido al 28 de octubre. Una Reunión Previa a la Consulta (PIM) fue mantenida en fecha 3 de mayo de 2017<sup>1</sup>. La consulta se abrió el 11 de julio y se desarrolló durante 10 días, concluyendo el 27 de julio<sup>2</sup>. Realicé visitas acompañadas al lugar en fechas 14 de julio y 5 de agosto, así como visitas no acompañadas en otras ocasiones varias, antes y durante la consulta.

### *Objeciones y otras Protestas*

2. Una lista completa de objetores y otras Protestas a la consulta está incluida en los documentos de la consulta<sup>3</sup>.
3. Se recibieron un total de 164 objeciones debidamente realizadas dentro del plazo de prórroga permitido<sup>4</sup>. Entre estas objeciones debidamente realizadas, 23 fueron de personas con 'intereses admisibles'<sup>5</sup>. Posteriormente se recibieron fuera del plazo de prórroga, 25 objeciones tardías, todas ellas de personas sin intereses admisibles<sup>6</sup>. Durante la investigación, se le dio la palabra a 25 personas adicionales, quienes no habían realizado ni de forma tardía ni de ninguna otra manera, protesta alguna, y entre ellas se encontraban seis personas titulares de intereses admisibles<sup>7</sup>. De forma adicional, se aceptaron declaraciones escritas de otras dos personas, en las que se oponían a la Orden, una de las cuáles ostentaba un interés admisible<sup>8</sup>.

<sup>1</sup>

<sup>2</sup> Docs. GID/1 and GID/2: Notas del Inspector previo- y posterior-PIM

<sup>3</sup> Doc. GID/8: Resumen del Programa del Oficial relativo a los Procedimientos de Investigación

<sup>4</sup> Doc. GID/9, 'Lista de Objeciones del inspector, Objetores y Otras Personas que Elevan Protestas a la investigación'

Doc. GID/9 (como figura arriba); objeciones debidamente realizadas están enumeradas en el Apartado A. (Tenga en cuenta que el total de 164 en esta categoría, excluye los Nos. 27, 31 y 166, por las razones que figuran en la Lista)

<sup>6</sup> Tal y como se define en el Artículo 12 (2) de la Ley de Adquisición de Terrenos de 1981

<sup>7</sup> Doc. GID/9 (como figura arriba), Apartado B

<sup>8</sup> Doc. GID/9 (como figura arriba), Apartados C y F

Doc. GID/9 (como figura arriba), Apartado D

<https://www.gov.uk/planning-inspectorate>

4. Un número de objetores son titulares de puestos en el Mercado Seven Sisters, el cual forma parte del Lote No.28 en el Mapa de la Orden. Este grupo de objetores se presentaron la investigación como 'el Grupo de Comerciantes del Mercado'. El Grupo incluye 6 objetores con objeciones debidamente realizadas<sup>9</sup>, y un gran número de horas personas interesadas quienes se presentaron en la investigación o realizaron protestas por escrito contra la misma<sup>10</sup>. El Abogado del Grupo dio asimismo aviso en la consulta, relativo a 21 titulares de puestos y comerciantes adicionales (incluidos 17 intereses admisibles) quienes no habían realizado objeciones o elevado protestas en su propio derecho, pero a quienes les gustaría estar alineados con las alegaciones realizadas en nombre del Grupo<sup>11</sup>.

5. Se recibieron cuatro protestas de quienes apoyaban la Orden. Una de éstas estuvo acompañada de una solicitud para hablar durante la investigación, lo cual fue concedido<sup>12</sup>.
6. Las objeciones y protestas incluyen cuatro peticiones en contra de la Orden, las cuales contienen aproximadamente un total de 1,875 firmas, y una solicitud en apoyo de la Orden, con 26 firmas y 9 cartas adjuntas<sup>13</sup>. En aras de evitar dudas, los firmantes de estas peticiones no han sido contabilizados como objetores, excepto en los casos en los que el mismo sujeto haya además realizado una objeción en su propio interés. No obstante, a la hora de preparar este informe y llegar a mi recomendación, he tomado en cuenta todas las peticiones y la fortaleza del sentimiento local que se indica en los mismos.

#### *Objeciones retiradas*

7. Durante la investigación, las objeciones de Metro de Londres Sociedad Limitada (LUL), relativas a las objeciones Nos. 003 y 004, y de la empresa Airmoss Limitada (Objeción No. 007) fueron retiradas. Desde la clausura de la investigación, una objeción adicional fue retirada por el Sr N Patel (No. 018)<sup>14</sup>.

#### *Cumplimiento con requisitos estatutarios*

8. Durante la investigación, surgió que dos de los ocupantes de las instalaciones residenciales dentro de la Orden del Régimen del Suelo, habían sido omitidos del Programa de Intereses, y en consecuencia habían sido excluidos de la notificación del aviso de la Orden en el momento correcto, tal y como se requiere por la Ley de Adquisición de Terrenos de 1981. Esto se descubrió como resultado de alegaciones orales y escritas en la consulta realizadas por el Sr Mr Emmet Haverty-Stacke (Objeción No 108). A la vista de estas pruebas, presenté una serie de preguntas escritas al Ayuntamiento, de fecha 26 de julio 2017<sup>15</sup>, y el Ayuntamiento respondió con información adicional en fecha 27 de julio 2017<sup>16</sup>.
9. A pesar de que este procedimiento está de parte del Ayuntamiento, el Sr Haverty- Stacke pudo realizar su objeción y se presentó en la consulta. La otra persona afectada, el Sr Sean Taylor, ha confirmado por escrito que no desea objetar a la Orden<sup>17</sup>. Dadas estas circunstancias, aunque el Sr

9

<sup>10</sup> Objeciones Nos. 001, 008, 022, 025, 035 y 036

<sup>11</sup> Representaciones Nos 192 – 205

<sup>12</sup> Doc. GID/9 (Lista de Objeciones del Inspector, Objetores y Otras Partes Elevando Protestas) Apartado E

<sup>13</sup> Doc. GID/9, Apartado F y G

<sup>14</sup> Representaciones Nos. 27, 29, 31 y 227

<sup>15</sup> Docs. OBJ/003/7W, OBJ/004/1W, OBJ/007/2W y OBJ/018/1W

<sup>16</sup> Doc. GID/5: Preguntas del Inspector relativas a posibles omisiones del Programa de Intereses

Docs. GID/6 y GID/6A Respuesta del Ayuntamiento, en forma redactada y no redactada (NOTA:

<sup>17</sup> la versión no redactada contiene información personal confidencial)

Documento adjunto a Docs GID/6 y GID/6A

<https://www.gov.uk/planning-inspectorate>

-Stacke ha sufrido la pérdida de su casa desde entonces, así como otros efectos en consecuencia, ni él ni el Sr Taylor, parecen haberse visto perjudicados en lo que refiere al proceso de consulta por sí mismo. En consecuencia, considero que el error en el Programa de Intereses no necesita prevenir al SoS proceder a considerar si la Orden debería de ser confirmada, aunque en ese caso, el Programa debería ser corregido. Otros asuntos que surjan del testimonio del Sr Haverty-Stacke serán tratados en otro apartado de mi informe.

10. Durante la consulta, se indicó asimismo que el Programa de Intereses describe de forma incorrecta los usos existentes dentro de los edificios numerados como Lote 28 en el Mapa de la Orden. No obstante, este error resulta enmendable por medio de una pequeña corrección.

11. En todos los demás ámbitos, el Ayuntamiento considera que se ha cumplido con las formalidades estatutarias relevantes. Con las excepciones señaladas más arriba, resultado satisfecho con que esto ha sido así.

#### *Otros asunto procedimentales*

12. En nombre de los Comerciantes del Mercado, en la consulta se argumentó que muchos de los componentes de ese grupo se habían enfrentado a dificultades específicas a la hora de involucrarse con el procedimiento de CPO, porque su primera lengua es español. Entiendo los problemas que esto debe haber causado. No obstante, la legislación relevante no prescribe ningunos arreglos especiales en esta situación, y cómo tal, éstos son asuntos dejados a la discreción de la Autoridad Adquirente. En este caso, junto al hecho de extender el período inicial de objeciones por esta razón, el Ayuntamiento ha hecho disponibles documentos relevantes en español y ha facilitado un servicio de traducción simultánea en la investigación. Esto significa que aquellas partes que así lo desearon, pudieron dar su testimonio en español, por medio de un intérprete, y oír las partes relevantes del testimonio del Ayuntamiento traducidas del inglés<sup>18</sup>. Y en cualquier caso, todos aquellos que necesitaban tal asistencia estuvieron asimismo representados en la investigación por el Abogado, a través del grupo de Comerciantes del Mercado. No hay pruebas de que problemas relativos al idioma hayan prevenido a nadie realizar un objeción, o de comparecer o estar representados en la consulta. Estoy por tanto satisfecho con que nadie ha sufrido ningún perjuicio en este respecto.
13. Con carácter previo a la consulta, una objeción procedimental fue elevada en nombre del Grupo de Comerciantes del Mercado, en un correo electrónico de fecha 30 de junio 2017 contra la introducción de una Evaluación Revisada del Impacto sobre la Igualdad (EqIA) informe de fecha junio<sup>19</sup>. En fecha 4 julio 2017 dicté un Fallo para que se admitiese el documento<sup>20</sup>. Las razones están establecidas en la Orden.
14. En fecha 25 julio 2017, la consulta fue informada de una carta relativa a la Orden de Ponentes Especiales del Comité de Derechos Humanos de las Naciones Unidas<sup>21</sup>. La carta, de fecha 21 Julio 2017 está dirigida al socio del Ayuntamiento para el desarrollo, Empresa Pública Grainger Plc, y se tiene entendido que una carta similar fue enviada al Gobierno de Su Majestad. La carta no está expresada como una representación de la Orden, sino como una solicitud de información sobre la misma. No obstante, tengo en cuenta el contenido de la carta y la señalo a la atención de la SoS.

<sup>18</sup> Los servicios de traducción fueron facilitados por el Sr James Lupton y Srta Beatrice Blackett Espinosa, cuya contribución a la investigación se reconoce con agradecimiento

<sup>20</sup> CD5/4 (Evaluación del Impacto en la Igualdad, junio 2017)

<sup>21</sup> Doc. GID/4 (Orden sobre la EqIA revisada)

Doc. GID/7 (carta del Comité de Naciones Unidas para los Derechos Humanos)

<https://www.gov.uk/planning-inspectorate>

## **CONTEXTO FÁCTICO**

### **Orden sobre el Régimen del Suelo y sus Entornos**

#### *Orden sobre el Régimen del Suelo*

15. La orden sobre el Régimen del Suelo comprende el bloque de la calle incluido entre la calle Tottenham High Road, la calle Seven Sisters Road, la calle West Green Road y la calle Suffield Road, ascendiendo aproximadamente a 0.65 de una hectárea. En cada uno de los cuatro lados del lugar, los edificios existentes son principalmente casas adosadas de 2 ó 3 pisos. En el caso de la calle Suffield Road, el uso existente es sólo residencial, pero en cada uno de los otros tres frentes, los usos son principalmente comerciales en la planta baja, con una mezcla de usos comercial, residencial y otros usos en las plantas superiores. Los Números 251 y 253 de la calle High Road, los números 721 y 723 de la calle Seven Sisters Road y los números 2-6 de la calle Suffield Road han sido

derruidos, dejando huecos prominentes en los frentes.

#### *La Antigua Tienda Wards*

16. El frente de la calle High Road, Nos. 227 - 249 era antiguamente los Grandes Almacenes Wards, el cual dio su nombre a la zona, y cerró en los años 70. La antigua tienda está formada por tres elementos. La parte frontal consiste principalmente en 10 antiguas casas adosadas. En la parte de atrás, éstas han sido extendidas en la forma de grandes pisos con tejado. El tercer elemento es el 'Edificio Corner' (antiguamente No.227 de la calle High Road y No.275 de la calle Seven Sisters Road) el cuál es una tienda de comercio al por menor construida expresamente de tres pisos, la cual se cree que había sido construida alrededor del año 1909.

#### *El Mercado Seven Sisters*

17. Desde los años 80, la planta baja de la antigua tienda Wards (excluida el Edificio Corner) ha estado ocupada como el Mercado Seven Sisters. El mercado cuenta nominalmente con 60 unidades, aunque de vez en cuando esto varía con amalgamaciones y subdivisiones; el actual número de negocios separados es aproximadamente de 40. Las unidades son de construcción permanente o semi-permanente. Algunas miran al exterior, hacia la calle High Road, pero la mayoría son interiores.
18. En años recientes, el mercado ha atraído grandes números de comerciantes de Sudamérica y América Central, especializándose en bienes y productos procedentes de Latino América, junto con otros comerciantes de otras regiones del mundo. En Mayo 2014 fue designado como Patrimonio de Valor para la Comunidad <sup>22</sup>.
19. Las partes superiores encima del Mercado, y la totalidad del Edificio Corner han estado vacantes durante muchos años, excepto el número 249, en dónde hay una unidad residencial en el primer y segundo piso.

---

<sup>22</sup> Doc. CD11/15: Lista de Patrimonio de Valor para la Comunidad (referencia del lugar 2014/004)  
<https://www.gov.uk/planning-inspectorate>

#### *La Calle High Road*

20. La Calle Tottenham High Road, al Norte del lugar de la Orden, contiene una mezcla de comercio al por menor y usos comerciales y para la comunidad. Este último uso incluye el Ayuntamiento de Tottenham, el Centro de Ocio Tottenham Green, la biblioteca Marcus Garvey, el Centro de Arte Bernie Grant, y el Colegio de Haringey, Enfield y Norteste de Londres (CHENEL), agrupados alrededor de Tottenham Green. La amplia mezcla de comercio al por menor y otros usos continúa hacia el Norte aproximadamente por una milla, hasta donde se encuentra actualmente bajo construcción el estadio de fútbol Tottenham Hotspur. Hacia el Sur, la calle High Road es predominantemente residencial. Las calles West Green Road y Seven Sisters contienen una mezcla de comercio al por menor y uso comercial, con uso residencial encima, extendiéndose hacia el Oeste.

#### *Nombramiento de Bien de Patrimonio*

21. La calle High Road, la cual es ahora parte de la carretera A10, fue originariamente parte de la ruta de autobuses de Londres a Cambridge<sup>23</sup> Como tal, contiene algunos edificios supervivientes de la época Georgiana o anterior, así como aquellos de los períodos Victoriano, Eduardiano y posteriores. El apartado que incluye parte de la Orden de Régimen del Suelo, está designado como el Área de Conservación de Seven Sisters/Page Green (CA)<sup>24</sup> De los



- inmuebles de la Orden, el lindero de CA incluye los números 227 - 259 de la calle High Road y los números 1A/B - 7 de la calle West Green Road (parcelas 24 - 28 en el Mapa de la Orden).
22. El antiguo Banco Barclays (números 220 - 224 de la calle High Road), aproximadamente 50 metros hacia el Noreste, es un edificio protegido de Grado II (LB). El Edificio Wards Corner y los números 1A/1B de la calle West Green Road están localmente protegidos.

#### *El lugar del Edificio Apex House*

23. Inmediatamente hacia el Sur del cruce de la Calle Seven Sisters, se encuentra el lugar del edificio recientemente derruido Apex House, en el que se encuentra actualmente en curso un desarrollo de un programa de 163 unidades residenciales y 873 metros cuadrados de espacio comercial flexible<sup>22</sup> Éstos serán provistos en la forma de tres edificios, incluido uno de 23 plantas y otro de 7 plantas.<sup>26</sup> Esta urbanización sobre suelo del que es titular el Ayuntamiento, está siendo llevada a cabo por la misma empresa de construcción, Grainger Plc, la cual es socio para el desarrollo del Ayuntamiento en el programa de Wards Corner.

#### *Infraestructura de Transporte*

24. Debajo del suelo de la Orden está la estación de metro Seven Sisters. El acceso a la estación se realiza a través de dos escaleras localizadas en la Calle High Road. La taquilla y el vestíbulo se encuentran en parte, debajo de los antiguos edificios Ward, y los raíles y estaciones se extienden bajo los mismos, así como bajo otros inmuebles dentro del suelo de la Orden.<sup>27</sup> Se ha cerrado un acuerdo entre el Metro de Londres Sociedad Limitada (LUL) y la empresa Grainger para la adquisición de los derechos necesarios, y para la salvaguarda de la infraestructura de transporte existente.<sup>28</sup>

<sup>23</sup>

<sup>24</sup> CD2/16: Evaluación de Carácter Pasillo Histórico Calle Tottenham High Road, 2009

<sup>24</sup> CDs 2/13 and 2/13A: Evaluación Area de Conservación Seven Sisters/Page Green (versiones 2016 y 2017)

<sup>25</sup> CD8/3: Permiso de edificación del lugar del edificio Apex House

<sup>26</sup> CDs 8/4 - 8/63: Planes aprobados del edificio Apex House

<sup>27</sup> Planes del diseño de la estación de metro subterráneo pueden encontrarse en los Apéndices de las

<sup>28</sup> pruebas del Sr Mr Howard para el Metro de Londres Sociedad Limitada (LUL) (OBJ/003/6)

<sup>28</sup> Docs OBJ/003/7 y 003/8: Correspondencia de LUL asunto: el acuerdo de retirada

<https://www.gov.uk/planning-inspectorate>

25. La estación de metro sirve la Línea Victoria, la cual facilita servicios rápidos a Kings Cross, Oxford Circus y Victoria. La estación actúa asimismo como intercambiador con la ruta del Metro Sobre Tierra de Londres, y conexiones con la estación de Liverpool Street, y hacia Cambridge y el aeropuerto de Stansted. La estación de Metro Sobre Tierra está localizada justo al Oeste del lugar de la Orden, y está conectada con la estación de metro por medio de un túnel destinado al tránsito a pie. Se ha identificado Seven Sisters por parte de Transportes de Londres (TfL) como un posible lugar para una estación de la propuesta de la línea 2 de la red de ferrocarril Crossrail.
26. Las Calles High Road y Seven Sisters son asimismo servidas por numerosas rutas de autobús, con servicios al Parque Finsbury, Kings Cross, Liverpool Street y centro de Londres.

### **La Propuesta de Urbanización**

#### *El Acuerdo de Urbanización*

27. Un acuerdo de urbanización fue celebrado en agosto 2007 entre el Ayuntamiento y la empresa Grainger Seven Sisters Limitada, que es una empresa subsidiaria de Grainger Plc<sup>29</sup>. El objeto del acuerdo en el Apartado 3 es "asegurar la calidad de la reurbanización del Suelo Urbanizable que promueva los objetivos de regeneración de la zona". El acuerdo está sometido a una serie de condiciones establecidas en los apartados 4 - 12. Éstos se refieren: al consentimiento por parte del Secretario de Estado (SoS), al acuerdo con Metro de Londres Sociedad Limitada (LUL), la aprobación del diseño, la aprobación de la planificación, el campo de montaje, la obstrucción de suelo relevante de carretera, otros consentimientos necesarios,

financiación y viabilidad.

28. En Enero de 2015, el acuerdo de urbanización fue modificado por un acuerdo suplementario<sup>30</sup>. El objetivo del acuerdo no fue modificado y únicamente el detalle de las condiciones fueron alterados.

#### *El permiso de construcción de 2008*

29. En diciembre 2008, se concedió el permiso de construcción para: "La demolición de edificios existentes, la erección de una urbanización combinada de uso que comprende conjuntos residenciales de la Clase C3 y de la Clase A1/A2/A3/A4, con acceso, aparcamiento y paisajismo asociado y mejoras de ámbito público"<sup>31</sup>.
30. En julio 2009, se interpuso ante el Tribunal Supremo una disputa en contra de ese permiso, La disputa fue inicialmente rechazada<sup>32</sup>, pero en mayo de 2010 un recurso de apelación fue oído en la Corte de Apelación. En junio de 2010 la Corte admitió el recurso y anuló el permiso de construcción sobre la base de que el Ayuntamiento no había satisfecho su obligación bajo el Artículo 71 de la Ley de Relaciones Raciales de 1976.<sup>33</sup>
31. Cuando la solicitud fue remitida de vuelta al Ayuntamiento para su re-determinación en Agosto de 2011, el permiso de construcción fue rechazado en base a argumentos relativos al diseño y al impacto sobre los activos patrimoniales.<sup>34</sup>

#### *El permiso de construcción de 2012*

32. En julio de 2012 el Ayuntamiento concedió un permiso de construcción para un plan revisado para: "La demolición de edificios existente, la erección de una urbanización combinada de uso que comprende conjuntos residenciales de la Clase C3 y de la Clase A1/A2/A3/A4, con acceso, aparcamiento y paisajismo asociado y mejoras de ámbito público"<sup>35</sup>.

<sup>29</sup> CD 4/1: el acuerdo de urbanización

<sup>30</sup> CD 4/1 (como se indica más arriba)

<sup>31</sup> CD3/1: permiso de construcción HGY/2008/0303, 24 Dic 2008

<sup>32</sup> CD3/2: Decisión del Tribunal Supremo 14 julio 2009

<sup>33</sup> CD3/3: Decisión de la Corte de Apelación, 22 junio 2010

<sup>34</sup> C3/4: aviso de denegación de HGY/2008/0303, 3 agosto 2011

<sup>35</sup> CD4/3: permiso de construcción HGY/2012/0915, 12 julio 2012

<sup>36</sup> CDs 4/12 - 4/27: planes del programa aprobados

33. Los planes aprobados<sup>36</sup> proponen un desarrollo integral, con edificios conectados de varias alturas alrededor del lugar en todas sus cuatro lados. En los frentes de la Calle High Road y Seven Sisters Road, a nivel de la planta baja, el proyecto aporta un nuevo mercado con espacio para aproximadamente 50 puestos, y 8 unidades individuales de comercio al por menor. Los tamaños de los anteriores, entre los que se incluye un puesto más grande para un supermercado de alimentos. Encima del grupo central de tiendas habría también un restaurante con vistas a la Calle High Road. En la Calle West Green Road, el proyecto proveería 6 tiendas más pequeñas, aptas para comerciantes independientes locales. Encima del mercado y de la unidades de comercio al por menor habría apartamentos residenciales, en un máximo de seis plantas adicionales. En la Calle Suffield Road habría unidades residenciales adicionales en cinco plantas.
34. Dentro del centro del lugar, a nivel de planta baja, habría una calle de servicio que proporcionaría acceso a la parte de atrás de las tiendas y del mercado, así como áreas de aparcamiento de bicicletas y almacenamiento de basuras, una sala de plantas y acceso a un aparcamiento en el sótano para 44 vehículos. Encima de esto, conectando todas las unidades residenciales del perímetro, habría un gran jardín comunal en el tejado con una zona de juego y un espacio paisajístico recreativo.
35. En total, el proyecto proveería 3.693 metros cuadrados de nuevo espacio para el comercio al por menor, incluido el nuevo vestíbulo del mercado de aproximadamente 865 metros cuadrados. Por los que se refiere a viviendas, el proyecto proveería 196 viviendas para su ocupación por los propietarios o para el arrendamiento privado (incluidas viviendas de construcción para el alquiler), de las cuáles 34 serían de 3 dormitorios, 109 serían de 2 dormitorios y el resto sería de 1 dormitorio o estudios. Teniendo en cuenta las demoliciones, el incremento neto sería de 154 viviendas. El espacio de ocio común ascendería a 1.538

metros cuadrados.

36. La altura máxima en las Calles High Road y Seven Sisters Road sería equivalente a 8 plantas, proporcionando espacio para las alturas de doble planta de las unidades de comercio al por menor y del mercado. En la Calle West Green Road y Suffield Road, las alturas máximas serían de 7 y 5 plantas respectivamente. En todos los casos, los pisos más altos estarían retraídos de los frentes de los edificios.
37. El diseño tiene en cuenta de forma particular la presencia de la estación de metro debajo del lugar. Esto se refleja particularmente en la retirada de las plantas más altas en la sección central del frente de la calle High Road, para reducir la carga sobre el vestíbulo de taquillas y las escaleras, los cuáles se encuentran relativamente a poca profundidad. El diseño incorpora además la retención del pozo existente de ventilación del ferrocarril y de ciertos artículos de planta fija esencial, para permitir que la línea continúe operativa durante los trabajos de construcción.
38. Por lo que se refiere al ámbito público, en la Calle High Road, el proyecto incluye pavimento nuevo, asientos y plantado de árboles, nuevas paradas de autobús y mejora de las entradas a la estación de metro, junto con la eliminación del desorden de la calle. Asimismo, se proveerían 'Quioscos de Memoria' para la exhibición de objetos de interés relacionados con el lugar, incorporando escaparates de placas de vidrio recuperados del existente edificio Corner Building. Se propone que estas medidas sean completadas con la retracción del grupo central de unidades de comercio al por menor, para dar la impresión de una plaza pública; y por medio de tratamiento de elevación que se ha propuesto, ofreciendo un muro-cortina curvo de altura completa, para crear un punto focal espectacular en el escenario de la calle. Se propone asimismo plantar nuevos árboles en la calle Suffield Road, y se aportaría una contribución para la re-pavimentación de las aceras en las calles Suffield Road y West Green Road.

#### *Acuerdo del Artículo 106, julio 2012*

39. Se celebró un acuerdo de planificación del Artículo 106 entre Grainger y el Ayuntamiento en fecha 11 de julio de 2012<sup>37</sup>. Desde entonces el acuerdo ha sido alterado por medio de una Acta de Modificación. No obstante, las siguientes disposiciones en el acuerdo original permanecen en vigor (o se han vuelto a presentar en el Acta de Modificación):

- el promotor empleará esfuerzos razonables para celebrar un contrato de leasing con un operador del mercado, para la provisión de un nuevo mercado
- el derecho de los comerciantes existentes a recibir la oferta de un contrato de leasing o una licencia en el nuevo mercado;
- consulta con los comerciantes acerca del nuevo diseño del mercado;
- consulta con el Alcalde de Londres sobre los términos del contrato de leasing de los operadores del mercado;
- el establecimiento de un mercado temporal, y que los comerciantes existentes reciban la oferta de un puesto en el mismo, con un período de 3 meses exentos de pago de alquiler;
- el nombramiento de un Facilitador de Mercado para trabajos con los comerciante y empleados del mercado, la promoción de sus intereses y dar apoyo y asesoramiento;
- marketing y arrendamiento de las unidades de comercio al por menor en la calle West Green Road centrado en comerciantes independientes; con el derecho del Ayuntamiento para aprobar todo inquilino no-local, y controles sobre la amalgamación de unidades;
- marketing de las unidades residenciales para que sean inicialmente dirigidas a los

residentes locales;

- el promotor pondrá en práctica una estrategia de compromiso con la comunidad, incluyendo supervisión de la diversidad; y
- oportunidades de empleo y formación dentro de la urbanización se harán disponibles para los residentes de Haringey; los promotores y proveedores serán elegidos de entre los negocios locales cuando resulte posible.

#### *Acta de Modificación, julio 2017*

40. El Acta de Modificación fue ejecutada en fecha 25 de julio de 2017<sup>38</sup>. Borradores anteriores del Acta fueron presentados para su discusión durante la consulta<sup>39</sup>. En su forma final, el Acta añade lo que sigue al Artículo 106 original:

- el mercado temporal estará situado en el espacio comercial en la planta baja y en la entreplanta del programa de urbanización del edificio Apex House;
- el requisito de que el facilitador de Mercado anuncie el mercado temporal y el nuevo mercado al público;
- el requisito de consultar con los comerciantes acerca del lugar de la unidad que se le ha ofrecido a ellos;
- la garantía de que el tamaño de la unidad que se le ofrezca en el mercado temporal no será inferior al 90% de la existente unidad de los comerciantes con licencia;
- una escala de tasas por licencia, abarcando desde £35 por pie cuadrado por las unidades de la entreplanta, y £65 o £75 para las zonas B y A, hasta £80 por usos de catering; tales tasas permanecerán fijas durante el tiempo de duración del mercado temporal (tras el período de arrendamiento de 3 meses);

---

<sup>37</sup> CD4/28: el acuerdo original del Artículo 106, julio 2012

<sup>38</sup> CD4/38C: Artículo.106 Acta de Modificación (tal y como ejecutada, 25 julio 2017)

<sup>39</sup> CDs 4/38, 4/38A y 4/38/B: redactar borrador del Acta de Modificación (en ocasiones referido como 'DDV')

- en el nuevo mercado se aplicará la misma tasa por licencia, sujeta a un recuento inicial del 30% durante los primeros 18 meses, para entonces revertirá la tasa completa por licencia hasta el final del mes 30;
- a partir de entonces, los incrementos en la tasa por licencia serán inferiores al 2 % anual;
- reubicación gratis, incluidos los costes por el traslado, colocación y reemplazo de accesorios y dispositivos no desmontables;
- la obligación de fijar tasa por licencia futuras a un nivel que atraigan y promuevan el comercio local independiente;
- el compromiso de que el mercado temporal permanecerá abierto hasta que el nuevo mercado esté listo para su ocupación;

- la garantía de que un vez que el nuevo mercado abra, el mercado temporal dejará de operar; y
- provisión a una contribución financiera de vivienda asequible (fuera del lugar), para el caso de que los beneficios del promotor sobre los costes excedan el 20%.

#### *Consentimiento del Área de Conservación*

41. Consentimiento del Área de Conservación para la demolición del frente de los edificios de la calle High Road fue concedido al mismo tiempo que se concedió permiso de planificación en 2012 <sup>40</sup>.

#### *Solicitud de Revisión Judicial*

42. Una solicitud para conseguir revisión judicial fue rechazada por el Tribunal Supremo en abril de 2013, y por la Corte de Apelación en agosto de 2013 <sup>41</sup>.

#### *Orden de Carretera*

43. En enero 2017, se dictó una Orden por el Ayuntamiento bajo el Artículo 247 de la Ley de Planificación Local y Estatal de 1990, para taponar tres pequeñas áreas de terreno de carretera en la calle Suffield Road <sup>42</sup>. La cesación de los derechos de carretera sobre estas tres áreas resulta necesario para la puesta en práctica de la propuesta de urbanización. La Orden no fue opuesta, y por tanto no necesita ninguna confirmación ulterior.

#### *Certificado de Urbanización Legal*

44. En fecha 5 de mayo de 2017, el Ayuntamiento emitió un Certificado de Legalidad, por el que certificaba que la urbanización permitida por el permiso de planificación de 2012 podría ser llevado a cabo legalmente tal y como fue aprobado, porque la urbanización ya ha comenzado<sup>43</sup>. Las pruebas presentadas por el Sr Johnson confirman el argumento de que había tenido lugar un comienzo legal por medio de la realización de excavaciones y la instalación de parte del recorrido de alcantarillado<sup>44</sup>.

---

<sup>40</sup> CD4/3A: Consentimiento CA, 12 julio 2012

<sup>41</sup> CD4/3B: Orden de Juzgado rechazando el permiso para apelar, agosto 2013

<sup>42</sup> CD4/39: Orden de Bloqueo de la calle Suffield Road, enero 2017

<sup>43</sup> CD4/37: Certificado de Urbanización Legal

<sup>44</sup> APP/3/1: Pruebas de la Sra Johnson – párrafo 6.2

## **Marco de la Política de Planificación**

### *El Plan de Urbanización*

45. Para los efectos de esta consulta, el plan de urbanización comprende:

- el Plan Consolidado de Londres con Alteraciones (el LPCA) publicado en marzo de 2016;
- las Políticas de Estrategia de Haringey (las HSPA) adoptadas en fecha 24 de julio de 2017;
- la Gestión de la Urbanización DPD (la DMDPD) adoptada en fecha 24 de julio de 2017;
- y el Plan de Actuación del Área de Tottenham (el TAAP) adoptado en fecha 24 de julio de 2017.

46. Los tres últimos documentos fueron adoptados durante el transcurso de la presente consulta. En el momento en el que se dictó la Orden, el plan de urbanización incluía asimismo las políticas conservadas del Plan de Urbanización Unitario de Haringey (HUDP) adoptado en julio de 2006. Este plan fue reemplazado a partir de la adopción del Plan de Urbanización Unitario de Haringey y del Plan de Actuación del Área de Tottenham.

*El Plan de Londres (Consolidado con Alteraciones) Marzo 2016* <sup>45</sup>

47. En el Plan de Londres Consolidado con Alteraciones, Mapa 2.4, se designan un número de lugares generales como Áreas de Oportunidad y Áreas de Intensificación. Una de las Áreas de Oportunidad (OAs) es el Valle Upper Lee. Esta denominación viene de versiones anteriores del Plan de Londres.
48. La extensión detallada de la OA está definida en el Marco de Planificación del valle Upper Lee (ULVPF)<sup>46</sup>. El área así definida se extiende hacia el Oeste para incluir las calles Tottenham High Road, Seven Sisters, y los terrenos actuales de la Orden. Dentro de las Áreas de Oportunidad, el Plan de Londres Consolidado con Alteraciones (LPCA) Política 2.13 persigue realizar el potencial de crecimiento, optimizar las densidades, facilitar infraestructura social y de otra índole para el sostenimiento del crecimiento, y aprovecharse de las conexiones de transporte público existentes. LPCA Anexo 1 señala que el Área de Oportunidad del Valle Upper Lee forma asimismo parte del pasillo de crecimiento formado por Londres-Stansted-Cambridge-Peterborough, e indica que la urbanización en el Área de Oportunidad debería proporcionar un estímulo para la regeneración en las comunidades existentes, incluido el pasillo entre Tottenham y Stoke Newington.
49. El Mapa 2.5 identifica las Áreas de Rehabilitación, las cuales se encuentran en el 20% de las áreas del censo más desfavorecidas de Londres. La mayoría de la parte Este del Municipio de Haringey, el cual incluye Tottenham, está incluido en estas áreas. En las Áreas de Rehabilitación, la Política 2.14 persigue una renovación sostenida y coordinada, reuniendo entre otras cosas, propuestas de regeneración, urbanización y transporte junto con mejoras en el empleo, el medioambiente y vivienda.
50. El Anexo 2 identifica las calles West Green Road / Seven Sisters como un Distrito del Centro de la Ciudad, con un potencial de crecimiento medio, y en necesidad de regeneración. La Política 2.15 persigue apoyar y mejorar la competitividad, la calidad y la diversidad de los centros de las ciudades. Asimismo alienta la consolidación y la nueva urbanización de centros de tamaño medio, para sostener una oferta viable de comercio al por menor, y para asegurar una densidad más alta de vivienda y medioambiental de alta calidad. La Política 4.8 persigue apoyar un sector de comercio al por menor exitoso y diverso, para proporcionar acceso sostenible de bienes y servicios, incluyendo el apoyo a la gama de mercados de Londres.

---

<sup>45</sup> CD 2/2: El Plan de Londres, 2016

<sup>46</sup> CD2/6: Marco de Planificación del Valle Upper Lee Valley, 2013

51. El Mapa 2.2 identifica que Haringey forma parte del área Exterior de Londres. La Política 2.6 persigue hacer realidad el potencial del Exterior de Londres, promover las oportunidades económicas locales, y elevar la calidad de vida. La Política 2.7 persigue prestar apoyo a la economía del Exterior de Londres de modo que pueda crecer por encima de las tendencias económicas. Entre otras cosas, esto se podrá alcanzar intensificando la capacidad dentro y en los alrededores de los centros de las ciudades con un buen transporte público, incluyendo el uso de adquisición obligatoria cuando resulte necesario.
52. La Política 3.3 persigue alcanzar una provisión de vivienda durante 10-años en Haringey de justo por debajo de 16.000 viviendas hasta el año 2025, como parte de un amplio objetivo en Londres que sobrepasa las 423.000 viviendas durante el mismo período.

*Políticas de Estrategia en Haringey 2013* <sup>47</sup>, y *Modificaciones 2017* <sup>48</sup>

53. En las Políticas de Estrategia de Haringey (HSP), tal y como se alteraron en las Alteraciones



a la Política de Estrategia de Haringey (HSPA), la Política SP1 identifica tres Áreas de Crecimiento y dos Áreas de Cambio. Estas denominaciones en el HSPA viene arrastradas del HSP original. Las Áreas de Cambio (AOCs) son Tottenham High Road y el Pasillo Seven Sisters. El lugar de la Orden está situado en el punto en el que convergen estas dos AOCs. En las AOCs, el Ayuntamiento promoverá la urbanización para alcanzar comunidades fuertes, sanas y sostenibles, y para alcanzar y exceder el requisito estratégico mínimo de 19.800 nuevas viviendas en el año 2016.

54. Dentro de la AOC de Seven Sisters, el párrafo 3.1.42 identifica una aspiración específica para garantizar la rehabilitación del lugar Wards Corner, y la necesidad de un referente de urbanización en relación a la estación de metro, para proporcionar un portal a la zona.
55. La Política SP10 de Alteraciones a la Política de Estrategia (la cual resulta inalterada por las HSPA) persigue aportar 13.800 metros cuadrados adicionales de comercio al por menor comparativo y 10.194 metros cuadrados de bienes convenientes, entre el Centro Metropolitano del Municipio y cinco Distritos de Centros de Ciudades. Entre éstos últimos se incluyen las calles West Green Road/Seven Sisters, que incluye la Orden del lugar. En todos los centros de la ciudades, la política persigue promover y alentar el comercio al por menor y otros desarrollos, así como fortalecer y revitalizar los mismos, por medio de sociedades proactivas.

*El Plan de Actuación del Área de Tottenham, adoptado en 2017*<sup>49</sup>

56. En el Plan de Actuación del Área de Tottenham, la Política AAP2 apoya el uso de poderes de adquisición obligatoria cuando resulte necesario para alcanzar una urbanización integral de acuerdo con otras políticas del plan.
57. La Política SS1 apoya propuestas para promover la regeneración del Centro del Distrito de las calles Seven Sisters y West Green Road, que se incluye en la Orden sobre el Régimen del Suelo. La Política apoya asimismo la retención del Mercado de Seven Sisters en la zona, y la creación de un ámbito urbano de alta calidad alrededor de la estación de Seven Sisters.

---

<sup>47</sup> CD2/4: Políticas de Estrategia, 2013

<sup>48</sup> CDs 2/18 y 2/22: Políticas de Estrategia – Alteraciones Propuestas 2016 y Modificaciones del Inspector 2017

<sup>49</sup> CD2/24: Plan de Actuación del Área de Tottenham- tal y como fue adoptado, julio 2017

58. El lugar de Ward Corner está identificado como lugar SS5, el cuál está destinado para la urbanización de 'uso múltiple proporcionando al centro de la ciudad usos a nivel de la planta baja, incluyendo mercado de reemplazo, con uso residencial encima'. El Párrafo 5.35 establece que el lugar es visto como apto para tal urbanización debido a su localización prominente en el núcleo del Distrito Centro, y encima de la estación. Los requisitos y las guías del lugar incluyen: la nueva provisión del mercado existente en el lugar, un mercado temporal durante la construcción, una gama de pequeñas y asequibles unidades de mercado aptas para los comerciantes independientes, un ámbito público de alta calidad, y un diseño apropiado para un importante punto de llegada en Tottenham.

#### Guía Suplementaria y otras Políticas No-Estatutarias

*Resumen de Urbanización, enero 2004*<sup>50</sup>

59. En enero de 2004, el Ayuntamiento adoptó el Resumen para la Urbanización Subterránea de las calles Wards Corner /Seven Sisters, a partir de la consulta pública. En aquel momento, la rehabilitación en esta parte de Tottenham estaba siendo liderada por una sociedad entre el Ayuntamiento y otras organizaciones, incluida la Fundación Bridge Trust, bajo el programa del Gobierno 'Nuevo Acuerdo para las Comunidades' de aquel entonces. La zona fue vista

como en necesidad de rehabilitación debido a los altos niveles de abandono, privación social, temor a la delincuencia, y una calidad de servicios pobre. El propósito del Resumen era estimular la nueva inversión y el desarrollo.

60. El Resumen se refirió a la actual Orden del Régimen del Suelo, y el lugar del edificio Apex House, y además a otro paseo de tiendas en la calle Seven Sisters, conectando con la estación de Metro Sobre Tierra. De éstos, el bloque Wards fue visto como la primera prioridad. El objetivo era crear un punto de referencia de la urbanización que actuaría como un portal de alta calidad a la calle Seven Sisters, proporcionando múltiples usos y un acceso más seguro a la estación.

*Plan de Urbanización Unitaria de Haringey (HUDP), 2006* <sup>51</sup>

61. El Plan de Urbanización de Haringey (HUDP) fue adoptado en julio de 2006. El lugar Wards Corner fue identificado en el párrafo 6.27 y Programa 1, como el lugar para una reurbanización de uso integral, de acuerdo con el Resumen de 2004. Como se indicó más arriba, el HUDP ha sido ahora reemplazado por el HSPA y el TAAP.

*Un Plan para Tottenham 2012* <sup>52</sup>

62. El documento 'Un Plan para Tottenham' fue elaborado conjuntamente por el Ayuntamiento de Haringey y la Alcaldía de Londres, en sociedad con el organismo Tottenham Taskforce, un cuerpo especial creado en el 2011 como resultado de los disturbios callejeros de Londres. El documento fue concebido como una visión para la rehabilitación comunitaria a gran escala y la transformación del ambiente físico en toda el área de Tottenham.
63. Tottenham Green y Seven Sisters están identificadas como una zona clave para la creación de un lugar, con Seven Sisters como el portal principal, y Tottenham Green como un centro cívico y cultural. Wards Corner está identificado como un Lugar Clave.

---

<sup>50</sup> CD2/3: Resumen de Urbanización de Woads Corner, 2004

<sup>51</sup> CD2/7: Haringey UDP, 2006

<sup>52</sup> CD10/3: Plan para Tottenham, 2012

*El Marco de Planificación del Valle Upper Lee, 2013* <sup>53</sup>

64. El Marco de Planificación del Valle Upper Lee fue adoptado por la Alcaldía de Londres en julio de 2013, como una guía complementaria para el Área de Oportunidad del Valle Upper Lee. El documento presenta una estrategia para el uso del suelo para el Área de Oportunidades en su conjunto, y estrategias de urbanización para las cuatro áreas de crecimiento dentro de la misma.
65. Seven Sisters y Tottenham Green, las cuales incluyen el lugar actual de la Orden, están identificados como parte del 'pasillo de oportunidades' A10/A1010, dónde existe potencial para la urbanización y el nuevo desarrollo dentro de las comunidades existentes para apoyar las urbanizaciones más grandes planificadas en la áreas de crecimiento. En concreto, la rehabilitación de Seven Sisters se percibe como un nuevo portal para Tottenham.
66. Dentro de esto, Wards Corner está identificado como uno de los lugares que requieren rehabilitación integral, para atraer nuevas viviendas y empleos, nuevos espacios de comercio al por menor, espacios públicos y mejoras de ámbito público (p162).

*Marco de Urbanización física de Tottenham (TPDF), 2014* <sup>54</sup>

67. El Marco de Urbanización Física de Tottenham (TPDF) fue elaborado en marzo de 2014 por el Ayuntamiento de Haringey y la Autoridad de Gran Londres (GLA). El documento resulta descrito como marco conceptual espacial para guiar oportunidades para el cambio en cuatro



áreas clave de Tottenham, durante un calendario de 20 años. Señala asimismo que está destinado a fomentar el desencadenamiento de la inversión del sector público y privado, y para actuar como una fundación estratégica para el desarrollo o estrategias futuras y la puesta en práctica de planes.

68. Se identifican cinco áreas como Áreas de Cambio. Una de éstas es Tottenham Green y Seven Sisters, en las que el plan persigue concentrar el fomento del comercio al por menor en el Distrito Centro definido, crear un portal y una sensación de destino, reforzar el papel de la calle High Road, mejorar el ámbito público, y proporcionar 700 nuevas viviendas.
69. La 'Rehabilitación de Seven Sisters Reurbanización de Wards Corner' está enumerada como una iniciativa en curso (p.51). Entre las prioridades de corto a medio plazo ilustradas en la Figura 4.1.4, el lugar es identificado con el eslogan 'Entregando fomento para crear mejores frentes'. Detalles ulteriores relativos a la urbanización están establecidos en la Plan de Actuación (páginas 51 - 62)
70. El TPDF estuvo acompañado de un documento de 'visión' renovada, el *Marco de Rehabilitación Estratégica de Tottenham* (TSRF)<sup>55</sup> y un informe sobre la consulta pública integral y el ejercicio de compromiso que precedió a ese ejercicio, 'El Futuro de Tottenham' <sup>56</sup> ambos publicados en marzo de 2014.

#### *Concentración Parcelaria*

71. En la fecha en la que se dictó la Orden, en septiembre de 2016, la titularidad de los intereses en 12 de los 28 parcelas de terreno que comprende la Orden del Régimen del Suelo habían sido ya adquiridas por la empresa Grainger Plc por un tratado privado (Parcelas 1, 3, 6, 8, 10, 16-19, 21, 24 y 27 en el mapa de la Orden). La titularidad ulterior de 4 intereses era propiedad del Ayuntamiento (Parcelas 4, 11, 14 y 15). En dos de estos casos, los contratos residenciales de leasing permanecieron como adquiridos, y un número fue sometido a derechos de subsuelo de los que LUL es titular. <sup>57</sup>

<sup>53</sup>

CD2/6: ULVPF, julio 2013

<sup>54</sup> CD10/4: Marco de Urbanización Física de Tottenham, 2014

<sup>55</sup> CD10/6: Marco de Urbanización Física de Tottenham, 2014

<sup>56</sup> CD10/5: El Futuro de Tottenham, 2014

<sup>57</sup> CD6/3: Declaración de Motivos – párrafos 5.3, 10.3, 10.4, 10.5 y 10.8

72. En el momento en el que el testimonio por escrito del Ayuntamiento estaba preparado, la propiedad de cuatro parcelas ulteriores había sido asegurada (Parcelas 2, 5, 20 y 26), aunque, de nuevo, algunas de éstas fueron de nuevo objeto de contratos de leasing. <sup>58</sup> Y durante la consulta, se concluyó el acuerdo entre LUL y Grainger, <sup>59</sup> el cual incluye los términos acordados para disponer de sus intereses relevantes, incluyendo intereses sobre la propiedad en las Parcelas 7 y 28.
73. Asimismo, en la consulta, se informó que los términos habían sido ahora acordados sobre los intereses sobre otras cuatro propiedades (parcelas 9, 22, 23 y 25) y que se habían contratado los servicios de abogados sobre todas estas propiedades, aunque éstas no habían todavía alcanzado el punto de intercambio de contratos.<sup>60</sup>
74. A la clausura de la consulta por tanto, 26 de las 28 titularidades eran albergadas bien por Grainger o por el Ayuntamiento, o estaban bajo contrato o procedimientos hacia el intercambio de contratos en el futuro cercano. Aquellos en los que no se había alcanzado un acuerdo en relación a la titularidad de intereses son las Parcelas 12 y 13 en el Mapa de la Orden (Números 14 y 16 de la calle Suffield Road).
75. Aunque un número de propiedades están asimismo sujetas a contratos de leasing o de arrendamiento de varios tipos, parece que la mayoría de éstos tiene un carácter a corto plazo, lo que permitiría que se obtuviese la libre ocupación dentro de un período razonable de tiempo, sin depender de la adquisición obligatoria.<sup>61</sup> No obstante, ésto no es así en todos los casos, y la adquisición de algunos de los intereses subordinados se ve todavía como

necesaria. Estos incluyen contratos de leasing comercial y residencial, primariamente en relación a partes de las Parcelas 2, 5, 6, 23 y 26. A la clausura de la consulta, los términos para estos intereses no habían sido acordados.

### **Programa Alternativo Liderado por la Comunidad**

76. Un programa alternativo para parte del suelo de la Orden está promovido por la Coalición de la Comunidad de Wards Corner (WCCC), un grupo de convergencia que aspira a reunir a los residentes locales, propietarios de negocios, comerciantes y otras organizaciones locales.
77. El Programa Alternativo Liderado por la Comunidad de Wards Corner propone retener y rehabilitar el edificio Wards Corner y el resto de la terraza que comprende la antigua tienda Wards (números 227 - 249 High Road)<sup>62</sup>. El programa retendría el Mercado de Seven Sisters existente, y lo extendería para incluir la primera planta. La segunda planta sería creada para formar unidades de incubación de negocios. El Edificio Corner se convertiría en un restaurante de dos pisos, con una terraza en el tejado a nivel del primer piso, y espacio para usos de la comunidad expresados más arriba. El exterior del edificio sería rehabilitado para reemplazar rasgos desaparecidos incluyendo chimeneas, buhardillas, miradores y frentes de tiendas. El programa está descrito más en detalle en la Declaración de Diseño y Acceso (DAS)<sup>63</sup> que acompaña a la solicitud, y en el Informe del Oficial.<sup>64</sup>
78. En abril de 2014 se concedió permiso de construcción para la Coalición de la Comunidad de Wards Corner (WCCC)<sup>65</sup> No obstante, el programa no está de ninguna forma apoyado por el Ayuntamiento, y no forma parte de su caso para la presente Orden. El permiso para la WCCC expiró en abril de 2017.

---

<sup>58</sup>

<sup>59</sup> APP/6/1: la prueba del Sr Walker proof, párrafos 6.23 – 6.78

<sup>60</sup> OBJ/003/7W y OBJ/004/1W: LUL cartas de retirada

<sup>61</sup> Testimonio oral del Sr Walker

<sup>62</sup> APP/6/1: Prueba del Sr Walker (párrafos 6.23 – 6.78), y testimonio oral

<sup>63</sup> CDs 9/3 – 9/14: WCCC planes de aprobación del programa

<sup>64</sup> CD9/15: WCCC programa DAS

<sup>65</sup> CD9/1: WCCC programa – informe del Oficial

CD9/2: WCCC programa - permiso de construcción

## **EL CASO DE LA AUTORIDAD ADQUIRIENTE**

### *La necesidad de rehabilitación en Tottenham*

79. El caso del Ayuntamiento parte de la premisa de que la parte Este del Municipio de Haringey, centro de Tottenham, sufre alguno de los niveles de precariedad y desventaja social más altos en Inglaterra<sup>66</sup>
80. En el distrito de Tottenham Green, donde está localizado el lugar de la Orden, y en varios distritos adyacentes, los niveles de ingresos, habilidades, actividad económica y niveles de rendimiento escolar son todos ellos bajos. La calidad de la vivienda, empleo y servicios es pobre. El desempleo y dependencia de ayudas del Estado son altos. Sobre todos los índices disponibles de salud e discapacidad, el área ocupa una de las clasificaciones más pobres en Londres. La esperanza de vida se encuentra al más bajo nivel de 5% de entre todos los distritos londinenses.
81. Con arreglo a los estándares de Londres, el coste de la vivienda es bajo, pero del mismo modo lo es la calidad del alojamiento. Casi el 40% de la vivienda está proporcionada por viviendas sociales, y de las restantes, una proporción en crecimiento pertenece a viviendas de ocupación múltiple, con problemas de deterioro, hacinamiento y estándares precarios de seguridad. El área atrae una población transitoria, y la cohesión de la comunidad se ha debilitado. La población es de origen étnico diverso, pero socialmente no está bien compensada.
82. Los centro de ciudades locales están en declive, y el medioambiente físico está deteriorando. La delincuencia y las conductas antisociales son vistas como un problema significativo. Los

altercados callejeros que ocurrieron en muchas ciudades en 2011 comenzaron en Tottenham. Los informes posteriores relativos a la Consulta a los Ciudadanos y el Grupo Independiente de la Alcaldía <sup>67</sup> identificaron las causas como pobreza, indefensión, y ruptura en las relaciones de la comunidad, y la reputación adversa de la zona.

83. En su conjunto, se argumenta que todos estos problemas y asuntos interconectados reducen las oportunidades de vida, los estándares de vida y la calidad de vida de los residentes en Tottenham. El Ayuntamiento busca potenciar la regeneración no sólo física sino también social, para así invertir la espiral del declive.

#### *Los objetivos generales de rehabilitación del Ayuntamiento y el programa*

84. El Ayuntamiento se ha por tanto embarcado en un ambicioso programa de rehabilitación a gran escala y reurbanización en toda el área de Tottenham.<sup>68</sup> Aunque los planes de rehabilitación del Ayuntamiento comenzaron antes del 2011, desde entonces sus esfuerzos se han intensificado, y en años recientes el Ayuntamiento ha establecido un programa de rehabilitación integral, en asociación con la Alcaldía de Londres y una amplia gama de otros socios y partes interesadas del sector público y privado.
85. Los planes de rehabilitación han sido llevados adelante por medio del Plan para Tottenham, el ULVPF, el TPDF y el TSRF (y el Plan de Entrega que lo acompaña<sup>69</sup>) al TAAP, fomentando el compromiso y apoyo de la comunidad en cada fase. Esto ha llevado a un número de iniciativas relacionadas, con un paquete de presupuesto de £27 millones dirigido a la urbanización del nuevo estadio de Tottenham Hotspur y el plan master del Oeste de la calle High Road, £2,84 millones para el programa de Crecimiento en la Calle High Road/Centros de las Ciudades, £3 millones al Fondo de Inversión de Oportunidad de Tottenham, £4.5 millones al Programa de Empleo y Habilidades, y £3 millones a un nuevo Centro de Empresa. De forma adicional, TfL están invirtiendo £14 millones en la mejora de la Estación de White Hart lane.

<sup>66</sup>

APP/1/1: Prueba de Srta Garner - Artículo 3

<sup>67</sup> CDs 10/1 y 10/2: informes de Consulta a los Ciudadanos y Grupo Independiente de la Alcaldía

<sup>68</sup> APP/1/1: Prueba de Srta Garner - Artículo 4; y APP/3/1: Prueba de la Srta. Johnson - Artículo 5

<sup>69</sup> CD10/7: TSRF Plan de Entrega

86. En 2017, el Ayuntamiento ha formado el Vehículo de Urbanización de Haringey, con la empresa Lendlease como su socio estratégico de urbanización, para asegurar una inversión de £2billones para la provisión de 5.000 nuevas viviendas en el Municipio, y ha entrado a formar parte de una empresa conjunta con Argent Related para la urbanización para el uso múltiple en Tottenham Hale. El Ayuntamiento asimismo ha lanzado la Zona de Vivienda de Tottenham, la cual ha ganado el respaldo de la Alcaldía de Londres con £100 millones para la entrega de nuevas viviendas, y el Tottenham Charter, que anima a organizaciones interesadas a comprometerse a las promesas que beneficiarán socialmente y económicamente a la zona.
87. La estrategia de regeneración del Ayuntamiento se centra en la generación de confianza y en la mejora de la zona, por medio de la combinación de una nueva urbanización, programas de infraestructura física y social, para la mejora de las condiciones sociales, económicas y medioambientales, y asegurar un futuro sostenible para los residentes existentes y futuros. De forma última, el objetivo del Ayuntamiento es que la rehabilitación de Tottenham cree más vivienda y de mejor calidad, mejor empleo y mejor remunerado, y modernas instalaciones de ocio, junto con una mejora en el ámbito público y medioambiental general. Un elemento clave en la carta es introducir una comparación de precios de alta calidad para servir una base de clientes más acaudalada.
88. Como resultado de estas iniciativas, mayores urbanizaciones están teniendo lugar en Tottenham Hale y en los alrededores del nuevo estadio, y otras están planeadas, incluidos programas para la calle High Road West, Bruce Grove y el Parque Northumberland. La intención es que estas mayores urbanizaciones en las zonas del crecimiento del municipio actúen como un catalizador para la rehabilitación auto-sostenible en las zonas vecinas, tales como Seven Sisters, para establecer vínculos y extender los beneficios a las comunidades

existentes.

#### *El papel del programa de Wards Corner*

89. La urbanización de los lugares de Seven Sisters, en Wards Corner y el edificio Apex House, es considerada como el siguiente paso en este proceso.<sup>70</sup> El lugar Seven Sisters es un gran nudo de transporte, con conexiones directas con el Centro de Londres y otros lugares. Como tal, la localización es vista como un portal importante para Tottenham hacia el Sur, con un potencial excelente para la el fomento de la vivienda y del comercio.<sup>71</sup>
90. Pero de igual modo, la zona cuenta con número de factores negativos, que han prevenido la consecución de ese potencial. Estos factores negativos incluyen un medioambiente físico y un ambiente público precarios, una calidad precaria del parque de viviendas, una concentración de comercio al por menor y servicios de bajo nivel, una falta de oportunidades de elección, y de forma general, una imagen precaria. Se necesita por tanto un esfuerzo concertado para superar estos obstáculos.
91. Las tiendas existentes sirven únicamente una clientela muy local, y el Mercado está dificultado por su edificio desgastado y falta de visibilidad pública. Aunque algunos clientes del mercado viajan desde muy lejos, sin embargo el atractivo del Mercado está limitado por las deficiencias de los edificios existentes, y del entorno circundante. No se considera que la zona en su conjunto cree ni un destino atractivo ni una sensación de llegada.
92. La urbanización del edificio Apex House comenzará a cambiar las percepciones de la zona, si bien el lugar Wards Corner tiene incluso un mayor potencial debido a su ubicación directa encima de la estación de metro, y al foco natural del centro del distrito. Por tanto, la rehabilitación del lugar Wards cuenta con el potencial de transformar la zona en su conjunto. Como tal, la urbanización es vista como clave para la rehabilitación de esta parte de Tottenham.

---

<sup>70</sup> APP/1/1: prueba de la Srta Garner – párrafos 5.1, 5.2, 5.9 – 5.10, y 5.35- 5.37

<sup>71</sup> APP/3/1: prueba de la Srta Johnson – párrafos 4.4 – 4.12

#### *Beneficios para el bienestar de la zona*

93. El Ayuntamiento argumenta que el programa de urbanización en el lugar Wards Corner beneficiará el bienestar de la zona, desde un punto de vista económico, social y medioambiental. Contribuiría por tanto a la totalidad de las tres dimensiones del desarrollo sostenible.
94. En lo relativo a los beneficios económicos, se argumenta que el programa actuaría como catalizador para la economía local, atrayendo una inyección de nuevas inversiones, actividad de comercio al por menor de mayor nivel, un Mercado Seven Sisters mejorado, más empleo y de mejor calidad, y una población residente más acaudalada con más poder adquisitivo.<sup>72</sup> Por lo relativo sólo a los costes de construcción, el coste total de la inversión se estima alrededor de £60 millones<sup>73</sup> con £1.1 millón adicional de gastos por los nuevos residentes en mobiliario y equipamiento. Durante la fase de construcción, se pronostica que la urbanización generará el equivalente a 190 empleos directos a tiempo completo (FTE), lo que equivale a 575 personas al año en empleo. Por consiguiente, habría un incremento neto de 96 FTE empleos directos, proporcionando un valor bruto añadido (GVA) de £4.8 millones al año. De forma indirecta, el programa apoyaría 45 empleos indirectos en servicios locales, y 80 empleos adicionales en la región más amplia. A esto se añadiría alrededor de £5.1 millones de gastos domésticos al año, incluyendo £2 millones en gastos en la zona local adyacente. El acuerdo del Artículo 106 contiene además compromisos para contratar mano de obra local y proporcionar oportunidades de formación.
95. En términos sociales, así como nuevos empleos, la urbanización proporcionaría nuevas viviendas, un nuevo núcleo para el distrito centro, y un nuevo punto de concentración para la comunidad local.<sup>74</sup> El elemento residencial proveería 196 nuevas viviendas en una ubicación altamente sostenible, con una mezcla de dimensiones equilibrada y una gama de tenencias incluyendo ocupación por los propietarios y arrendamiento privado. Como tal, el

programa mejoraría la calidad del parque de vivienda y ampliaría el equilibrio social de la zona. Habría asimismo la posibilidad de una contribución hacia viviendas sostenibles para el caso de que el programa alcanzase suficientes beneficios, de conformidad con el Acta de Modificación del Artículo 106. El nuevo mercado, y las medidas para retener los comerciantes existentes, aseguraría un futuro sostenible para la comunidad Latino Americana. La actualización de la oferta del comercio al por menor del distrito centro y la mejora del ámbito público con una nueva plaza pública, fortalecería el papel del centro creando cohesión en toda la comunidad local, con todas sus diversos grupos étnicos y sociales. Se aprovecharía también la oportunidad para minimizar la delincuencia, mejorando la seguridad para todos los residentes y usuarios de la zona.

96. Desde el punto de vista medioambiental, así como mejorar el ámbito público, se reemplazaría el desgaste existente y los edificios ruinosos con un atractivo desarrollo de alta calidad, mejorando la imagen y percepción de la zona en su conjunto.<sup>75</sup> Estarían disponibles las contribuciones del Artículo 106 para mejorar la calle, los frentes de las tiendas y la señalización en toda la zona, incrementando el dinamismo del distrito centro, la calidad de paso y medioambiental, y alcanzando un sentido genuino de lugar y de destino para la zona de Seven Sisters. Además, el programa estaría diseñado para alcanzar estándares vanguardistas en lo relativo a eficiencia de energía y de agua y comodidad del usuario. Además crearía un uso más eficiente y más sostenible de terrenos baldíos en una ubicación altamente accesible, reduciendo la dependencia en transporte con coche.

<sup>72</sup> Prueba de Srta Garne, párrafos 5.5 y 5.8 - 5.15; y prueba Srta Johnson, párrafos 8.53 – 8.69

<sup>73</sup> Apéndice 8 Sr Fourt (APP/7/3)

<sup>74</sup> Prueba de Srta Garne, párrafos 5.6 and 5.16–5.24; y prueba Srta Johnson, párrafos paras 8.70– 8.85

<sup>75</sup> Prueba de Srta Garne, párrafos 5.7 and 5.25–5.34; y prueba Srta Johnson, párrafos paras 8.86– 8.95

#### *Conformidad con las políticas de planificación relevantes*

97. El lugar Wards Corner has sido identificado durante muchos años para la urbanización integral para uso múltiple en ambas políticas estatutarias y no estatutarias de planificación. La intención del Ayuntamiento se señaló originalmente en el Resumen de Urbanización en 2004. Desde el año 2006 cuando se adoptó el HUDP, la propuesta ha formado parte de la política del plan de urbanización. Esa intención ha sido renovada y reforzada por medio de la políticas relevantes específicas del lugar y específicas de la zona del Plan de Londres, las HSP, las HSPA, el Plan para Tottenham, el ULVPF, el TPDF, y más recientemente en el TAAP adoptado.<sup>76</sup>
98. El programa ahora propuesto por Grainger y el Ayuntamiento proporcionaría nuevas viviendas, nuevo comercio al por menor, un mercado renovado de Seven Sisters, y un ámbito público mejorado. Asimismo, crearía un referente de desarrollo y un portal para Tottenham, actuaría como un destino para el comercio al por menor por propio derecho, y se convertiría en un catalizador para rehabilitaciones futuras. En todos estos respectos, sería conforme con el acercamiento estratégico y los requisitos específicos de la política para el lugar, tal y como se establecen en las políticas de planificación relevantes y en la guía suplementaria.
99. Por medio de proporcionar un incremento neto de 154 unidades residenciales, con una densidad de 825 habitaciones habitables por hectárea<sup>77</sup> en una zona baldía en una zona PTAL 6, la urbanización estaría de acuerdo con el NPPF relevante, el Plan de Londres y las políticas HSPA para maximizar la aportación de viviendas y la creación de comunidades mixtas y equilibradas.<sup>78</sup> Mientras que no existen garantía de ningunas viviendas asequibles, existe la provisión por medio de los términos de la Variación del Artículo 106 para una contribución a la vivienda asequible, dependiendo de la rentabilidad última del programa. El Ayuntamiento se muestra satisfecho con que este acercamiento está justificado a la luz de las pruebas en los relativo a la viabilidad<sup>79</sup> y que sin este compromiso, resultaría improbable que el programa se llevase a cabo<sup>80</sup> Las políticas relevantes para la vivienda asequible, incluyendo la Política 3.12 LPCA y la Política SP2 HSPA, permiten que se tenga en consideración la viabilidad. El Ayuntamiento ve asimismo la provisión de vivienda privada como una prioridad específica ,



debido a la necesidad de mejorar el equilibrio de tenencia existente en la zona, pero en cualquier caso una alta proporción de tenencia asequible de arrendamiento será incluida en la urbanización del edificio Apex House.<sup>81</sup>

100. La provisión de 3,693 metros cuadrados de nuevo espacio para el comercio al por menor de alta calidad en un centro de distrito de bajo rendimiento, es visto como conforme con los objetivos del Plan de Londres relevante, HSPA y políticas nacionales en los relativo a la promoción de la vitalidad y viabilidad de centros existentes, y acogimiento del crecimiento económico de forma general.<sup>82</sup> La nueva provisión del Mercado de Seven Sisters es vista igualmente como una respuesta apropiada a la Política 4.8 del Plan de Londres, que persigue asegurarse el apoyo para todos los mercados de Londres.
101. Se argumenta además que el programa cumple con el plan de urbanización relevante y con las políticas nacionales relativas a una gama de otras materias generales, incluyendo el diseño, el ámbito público, la seguridad pública, el patrimonio construido, el transporte sostenible y espacio para el ocio<sup>83</sup>

<sup>76</sup>

<sup>77</sup> prueba Srta Johnson (APP/3/1) – párrafos 8.5 – 8.12

<sup>78</sup> prueba Srta Johnson – párrafo 6.1(d)

<sup>79</sup> prueba Srta Johnson – párrafos 8.13 – 8.18

<sup>80</sup> CD 4/31and CD 5/9: evaluaciones de viability por DVS; y prueba Srta Fourt, Docs APP/7/1 y /3

<sup>81</sup> prueba Srta Johnson – párrafos 10.9 – 10.11

<sup>82</sup> prueba Srta Johnson – párrafo 5.32

<sup>83</sup> prueba Srta Johnson – párrafos 8.19 – 8.24

prueba Srta Johnson – párrafos 8.25 – 8.52

### *El Mercado Seven Sisters*

102. Desde el punto de vista del Ayuntamiento, aunque el Mercado Seven Sisters es único en muchos sentidos, y es una pieza de patrimonio para el Municipio, en su forma existente sufre de graves deficiencias.<sup>84</sup> La condición del edificio es precaria, la distribución es reducida, y las entradas carecen de visibilidad pública. En el interior se han llevado a cabo alteraciones y adaptaciones por los inquilinos durante muchos años de una forma incrementada y descontrolada, incluyendo la creación de una serie de adiciones de entresuelo individuales a modo de laberinto. Junto a éstas hay muchas alteraciones carentes de regulación de los sistemas de cableado eléctrico y de alumbrado. Pocos, si alguno, de estos trabajos de construcción cumple con los estándares de los Reglamentos de Construcción o con la legislación de salud y seguridad. El edificio constituye por tanto un peligro para sus usuarios y no puede continuar en su formato presente sin renovaciones y alteraciones sustanciales.
103. Un presupuesto de costes preparado por inspectores de construcción colegiados CBRE<sup>85</sup> muestra que el coste de los trabajos mínimos necesarios para hacer el Mercado seguro, a prueba de agua y que cumpla con la ley, para que le permita continuar comercializando durante los siguientes 10 - 15 años, resultaría en exceso de los £1.2 millones.<sup>86</sup> Esto excluye cualesquiera trabajos en el edificio Corner Building o en las plantas superiores encima del mercado mismo, las cuales requerirían, según el informe, una suma adicional que alcanzaría los cientos de miles de libras. Excluye asimismo los costes de cierre temporal y eliminación de los accesorios y dispositivos de sujeción existentes para permitir que los trabajos tengan lugar. Los términos bajo los cuáles el mercado opera actualmente, con márgenes de operación relativamente bajos y sin certeza de beneficios futuros, convierte en improbable que ningún propietario u operador estaría dispuesto a invertir los fondos necesarios para mantenerlo funcionando a medio o largo plazo<sup>87</sup>
104. El programa de la orden proveería un vestíbulo de mercado moderno, con apariencia limpia y espacioso, con un área de ventas más grande (y provisión para la expansión futura), espacio de circulación mejorado y buenas gestiones de los servicios. Tendría una presencia pública mucho más mejorada, con más unidades posicionadas hacia el frente de la calle High Road, con entradas más visibles y más accesible, con amplias puertas de cristal que puedan ser abiertas en su totalidad hacia atrás cuando haga buen tiempo. Como tal, el nuevo mercado

tendría un mayor atractivo y unas perspectivas de comercio mejoradas. El programa de la Orden ofrece la mejor ruta, más integral y más segura para alcanzar este objetivo.<sup>88</sup>

105. El acuerdo del Artículo 106 tal y como fue enmendado por el Acta de Modificación, aporta la reubicación temporal del mercado durante el período de construcción, a un lugar lo más cercano al existente como resulte posible, y esto minimizaría el riesgo de perder clientes habituales durante ese período. Garantiza que el alojamiento temporal y el nuevo alojamiento permanente del mercado resultaría de un tamaño y estándares aptos.<sup>89</sup>

---

<sup>84</sup> Mr Saunders' proof (APP/8/1) paras 3.4 – 3.21, 3.35 -3. 47, and 4.29 – 4.34; and Mr Saunders' Appendices (APP/8/2) - Appendix 1, photographs

<sup>85</sup> Mr Saunders' Appendix 2: CBRE repair costs report

<sup>86</sup> Mr Saunders' proof, paras 4.29 – 4.34

<sup>87</sup> Mr Saunders' proof, paras 4.18 – 4.23

<sup>88</sup> Mr Saunders' proof, paras 4.18 – 4.23

<sup>89</sup> Mr Saunders' proof, paras 5.4 – 5.20, 5.134 – 5.144, 5.156- 5.175, 8.2, 8.4 and 8.17

Mr Saunders' proof, paras 4.83 – 4.84, and 5.33 – 5.61

106. Se garantizaría a los comerciantes el derecho de transferirse a los nuevos mercados temporales y continuar con el comercio en términos favorables.<sup>90</sup> Estos términos incluyen un periodo de alquiler gratis, un periodo de descuento, un período de alquiler fijo, y un límite a cualquier incremento durante un período posterior al mismo. En total, los comerciantes se beneficiarían de estos términos favorables durante alrededor de 5 años, dándoles suficiente certeza para que puedan planificar sus negocios durante un tiempo por adelantado.<sup>91</sup> De forma adicional, los comerciantes serían cuidadosamente compensados por sus gastos de traslado<sup>92</sup> utilizado un fondo de £284.000 puesto a disposición por la Alcaldía de Londres para este propósito.<sup>93</sup> De forma alternativa, los comerciantes que no deseen trasladarse recibirán una suma de liberación.<sup>94</sup> A los comerciantes se les dará asimismo un aviso con 6 meses de antelación relativo al cierre del mercado existente, y a los mercados temporales, y tendrán 3 meses para decidir su respuesta.<sup>95</sup> Todos los comerciantes, independientemente de que se transfieran o no, recibirían asesoramiento y asistencia de un Facilitador de Mercado.<sup>96</sup> Los comerciantes necesitarán sólo haber estado operativos en el mercado existente durante 3 meses para estar cualificados para estos beneficios.<sup>97</sup>

107. Los niveles de alquiler y descuentos han sido diseñados para garantizar que serán asequibles para los comerciantes existente, teniendo en cuenta niveles de alquiler comparables en otros mercados locales.<sup>98</sup> En base a las cantidades descritas por el Sr Saunders, se argumenta que es improbable que ningún comerciante existente tenga que hacer frente a un incremento de más del 33% durante un período de 5 años.<sup>100</sup> A largo plazo, se argumenta que siempre será beneficioso para el operador del mercado mantener los alquileres asequibles, y establecer niveles de alquiler de modo que se conserven los comerciantes existentes, y el Artículo 106 requiere que el operador persiga atraer y promover comerciantes independientes de la zona local.<sup>101</sup>

108. En cualquier caso, el Ayuntamiento argumenta que los niveles de alquiler en el Mercado Seven Sisters tendrían que incrementarse independientemente de cualquiera nueva urbanización, debido a que las reparaciones identificadas en el informe CBRE tendrían que ser llevadas a cabo de todas formas, y éstas tendrían que estar financiadas por medio de los ingresos del mercado. En ese momento, resulta también probable que los alquileres serán sometidos al incremento del IVA.<sup>102</sup>

109. En el contexto de todo lo anterior, se hace hincapié que los comerciantes del mercado ocupan sus puestos solo bajo licencias a corto plazo, terminables por el operador con 7 días

de aviso.<sup>103</sup> Ni en los términos actuales de los comerciantes, ni en ningún otro sitio, hay nada que prevenga que los niveles actuales de alquiler sean incrementados, en línea con las fuerzas del mercado, independientemente del programa de la Orden.<sup>104</sup>

110. En todos los anteriores respectos, el Ayuntamiento argumenta que el acuerdo del artículo 106 aporta un nivel de protección y apoyo sin precedentes para los comerciantes del mercado, y va lo más lejos posible para garantizar un resultado que funcione para ellos, y un futuro exitoso para el mercado.<sup>105</sup>

90 prueba del Sr Saunders, párrafos 4.88 – 4.100, Tablas 1 ay 2; y prueba del Sr Kiddle (APP/4/1), párrafo 7.19 - 7.24

92 prueba del Sr Saunders, párrafo 4.109

93 prueba del Sr Saunders, párrafos 5.94 – 5.113

Doc. APP/0/8: dirección de la Alcaldía relativa a los gastos de traslado de los comerciantes; y

94 Apéndice 11 de la Srta Johnson

95 prueba del Sr Saunders, párrafos 5.89 – 5.93

96 prueba del Sr Saunders, párrafos 5.78 – 5.88 y 5.149 – 5.153

97 prueba del Sr Saunders, párrafos 4.85 y 5.21 – 5.32

98 prueba del Sr Saunders, párrafos 5.145 – 5.148

99 prueba del Sr Saunders, párrafos 4.46 – 4.61

100 prueba del Sr Saunders, párrafos 4.3 – 4.23; y Doc APP/8/5: Tabla de alquileres existentes

101 prueba del Sr Saunders, párrafos 4.99 y Apéndice 6; y versión enmendada en Doc APP/8/4

102 prueba del Sr Saunders, párrafos 4.102 y 8.10

103 prueba del Sr Saunders, párrafos 4.24 – 4.28, 4.45, y 4.101; y Apéndice 3

104 prueba del Sr Saunders, párrafo 3.12

105 prueba del Sr Saunders, párrafos 4.18 – 4.23 y 8.15

prueba del Sr Saunders, párrafo (APP/8/1), párrafos 8.15 y 8.21

### *Diseño y los efectos de Activos Patrimoniales*

111. El Área de Conservación de Seven Sisters y Page Green es diversa desde el punto de vista arquitectónico. Ha cambiado a lo largo de los años desde su apogeo en los siglos 18 y 19, especialmente con el efecto dominante del ensanchamiento de la carretera principal y la introducción de mobiliario urbano moderno. No obstante, aunque estos cambios han causado a menudo un detrimento visual, son una parte importante de la historia de la zona, y parte de su carácter actual. Uno de los rasgos más notables del Área de Conservación (CA) es la forma en la que las esquinas de la calle están a menudo articuladas con edificios más altos, de un diseño más distintivo, tal y como el antiguo Banco que está registrado como patrimonio (Nos. 220 - 224). Los edificios en el lugar de la Orden, incluyendo el edificio Corner Building, son en comparación demasiado modestos e, para contrapesar a la carretera dominante.<sup>106</sup>

112. El frente de la terraza principal hacia la calle High Road (Nos. 227 - 249) ha estado afectado de forma adversa por las alteraciones realizadas durante años, incluyendo la eliminación de chimeneas, ventanas de buhardillas, miradores y otros detalles arquitectónicos, y la introducción de nuevos frentes de tiendas. Estos cambios han destruido la composición y el carácter de la terraza. Como tal, lo anterior resta valor al carácter y apariencia del Área de Conservación, y al entorno del edificio protegido (LB)<sup>107</sup>

113. En relación al edificio Corner Building, aunque en su momento se pensó que el edificio era un ejemplo temprano de muro de cortina, esto se sabe ahora que es incorrecto. El edificio presenta algún interés por sus marcos de ventanas de hierro fundido, pero las ventanas de placas de vidrio sencillas han sido desde entonces reemplazadas por marcos subdivididos y de detalle pobre que contienen placas sencillas. Algo similar ha ocurrido en el No. 1A/1B de la calle West Green Road, en dónde las ventanas originales han sido reemplazadas por paneles publicitarios. Estos cambios están reflejados en la Evaluación del Área de Conservación (CA) recientemente adoptada.<sup>108</sup> Como resultado, aunque estos dos edificios están registrados como patrimonio local, su valor como activo patrimonial se ha visto comprometido y su contribución a la significación del CA y el entorno del LB no deja de ser neutral. Su pérdida no dañará por tanto, los activos patrimoniales.<sup>109</sup>

114. El programa ahora propuesto se relacionará bien con sus entornos, incluyendo la nueva urbanización en curso del lugar Apex House, y respetará la diversidad de los edificios existentes. Su diseño, y especialmente la elevación del frente abombado acristalado, reflejará de forma apropiada su función como una instalación importante y accesible para la comunidad. Sus dimensiones ayudarán a equilibrar la dominación de la carretera. La



urbanización mejorará por tanto el CA y el entorno del LB, y revelará mejor la importancia de éstos.<sup>110</sup>

115. De forma adicional, el Ayuntamiento argumenta que el diseño representaría una nueva interpretación contemporánea de la arquitectura urbana y tradicional de Londres, con materiales atractivos y duraderos, haciendo hincapié en la sostenibilidad y durabilidad. La urbanización transformaría Seven Sisters de un lugar de apuro en un lugar para quedarse y relajarse, y creará un entorno de buena maneras para la vida cívica. El diseño ha estado avalado por el Presidente de CABE y el Asesor para el Diseño de Tottenham Task Force.<sup>111</sup>

<sup>106</sup>

prueba del Sr Lewis (APP/5/1), párrafo 8.7.1 – 8.7.12

<sup>107</sup> prueba del Sr Lewis, párrafos 8.9.1 – 8.10.13

<sup>108</sup> CD 2/13A: El Plan de Evaluación y Gestión CA, junio 2017 – párrafos 1.5.7 – 1.5.10 y 1.5.26

<sup>109</sup> prueba del Sr Lewis párrafos 8.11.1 – 8.12.11

<sup>110</sup> prueba del Sr Lewis párrafos 11.1.1 – 11.6.7

<sup>111</sup> prueba del Sr Beharrell (APP/2/1), y Apéndice B - declaración de apoyo por el Sr Paul Finch

### *Viabilidad y Entrega*

116. Las pruebas del Sr Fourt contienen una evaluación actualizada de viabilidad, en nombre de la empresa Grainger y del Ayuntamiento, llevada a cabo en junio 2007.<sup>112</sup> Esto muestra que el coste total del programa de la Orden se espera que esté alrededor de los £101.6 millones. Frente a esta suma, la urbanización se proyecta que alcance unos beneficios del 16.3%, superando así el parámetro límite del 15% que se requiere por el acuerdo de urbanización. El programa propuesto es por tanto viable desde el punto de vista económico.
117. Las pruebas del Sr Fourt incluyen además un análisis sensible que comprueba esta conclusión frente a una gama de asunciones alternativas.<sup>113</sup> Esto muestra que en la mayoría de los casos la rentabilidad del programa puede mantenerse o mejorarse. La evaluación es por tanto considerada como robusta. La evaluación del Sr Fourt ha sido sometida a una revisión por el Tasador del Distrito, y se concluyó que resulta adecuada.<sup>114</sup>
118. Grainger cuenta con los recursos para poder llevar a cabo el programa de la Orden, y tiene experiencia en urbanizaciones de escala similar.<sup>115</sup> La Empresa ha estado involucrada en el programa desde el año 2004, y desde entonces ha invertido alrededor de £10 millones<sup>116</sup> en adquirir muchas de las propiedades e intereses dentro de los terrenos de la Orden como acordado. Asimismo, la Empresa ha invertido recursos de tiempo y dinero sustanciales en perseguir las dos solicitudes principales de planificación, y contestado los varios retos legales durante el periodo de 13 años.<sup>117</sup> Grainger además ha tomado el liderato como socio del Ayuntamiento en la urbanización del edificio Apex House, y ve ambos programas como complementarios el uno del otro.
119. Actuaciones de marketing avanzado han indicado un fuerte interés en el programa por parte de comerciantes nacionales al por menor.<sup>118</sup> El asesoramiento indica además un alto nivel de posible demanda por las unidades residenciales, ayudado por las muy buenas conexiones existentes de transporte público y las expectativas futuras de Crossrail.<sup>119</sup>
120. El operador del mercado existente, la Sociedad Limitada de Gestión de Evaluación de Mercado (Seven Sisters) (MAMSSL) ha expresado interés en adoptar el papel de operador de mercado en los dos nuevos mercados, temporal y permanente, y las cláusulas esenciales de los contratos de leasing respectivos han sido acordadas de forma provisional.<sup>120</sup> Un Facilitador de Mercado ya ha sido nombrado, Sr Jonathan Owen, quien es el director de MAMSSL y su empresa filial Quaterbridge.<sup>121</sup> La empresa Grainger ha invertido asimismo tiempo y recursos considerables en participar con los comerciantes del mercado, de forma colectiva a través del Grupo Steering<sup>122</sup> y de forma individual por medio de reuniones personalizadas. Estos procesos están de acuerdo con la Estrategia de Compromiso con la Comunidad que fue

aprobada por el Ayuntamiento en febrero 2016. Grainger ha entrado a formar parte de estos compromisos con la intención de convertir al nuevo Mercado Seven Sisters en un éxito, no solo para la Empresa sino también para los comerciantes.<sup>123</sup>

- <sup>112</sup> prueba del Sr Fourt (APP/7/1), párrafos 10.1 -10.3; y Apéndices (APP/7/3): Apéndice 8,  
<sup>113</sup> evaluación viabilidad  
<sup>114</sup> prueba del Sr Fourt, párrafos 10.4 – 10.9  
<sup>115</sup> CD 5/9: informe de Revisión de Viabilidad por DVS, junio 2017; y Apéndice 13 Srta Johnson  
<sup>116</sup> prueba del Sr Kiddle (APP/4/1), Capítulos 2 y 4, y Apéndice (APP/4/2), Apéndice 2  
<sup>117</sup> prueba oral Sr Kiddle  
<sup>118</sup> prueba del Sr Kiddle, párrafo, Capítulo 3  
<sup>119</sup> prueba del Sr Kiddle, párrafos 5.1 – 5.6, y Apéndice 3  
<sup>120</sup> prueba del Sr Kiddle, párrafos 5.7 – 5.13  
<sup>121</sup> prueba del Sr Kiddle, párrafos 7.23(a) y Apéndice 6  
<sup>122</sup> prueba oral del Sr Kiddle,  
<sup>123</sup> Apéndice 1 Sr Johnson (APP/3/2): Actas del Grupo Steering  
prueba del Sr Kiddle (APP/4/1), paras 7.4 – 7.14; y CD5/5, Estrategia de Participación en la Comunidad

121. Todas las condiciones contenidas en el acuerdo de urbanización se encuentran ahora satisfechas o se ha demostrado que pueden ser claramente alcanzables . El único asunto pendiente es la condición del lugar de asamblea, el cuál será alcanzado para el caso de que la Orden sea confirmada.<sup>124</sup>

#### *Participación y consulta*

122. Desde el año 2004, el Ayuntamiento y Grainger se han involucrado con la comunidad local y las partes interesadas casi de manera continuada sobre asuntos relativos a la nueva urbanización del lugar de la Orden. Éstas incluyen los procesos estatutarios de consulta del plan de urbanización relativos a HUDP, HSPA y TAAP; muestras y otro tipo de publicidad relativa al Resumen de Urbanización, y el TPDF y TSRF; participación de la comunidad antes y después de la solicitud relativa a las solicitudes de planificación de 2008 y 2012; y una variedad de procedimientos de consulta formal e informal, reuniones públicas, eventos 'de encuentro', boletines de noticias, páginas web, consultas y ejercicios de recabado de información relativos a la Orden. Una enumeración detallada de estas medidas está contenida en su totalidad en los documentos de prueba.<sup>125</sup>

123. Comentarios ulteriores sobre esta secuencia de eventos están contenidos en el Informe del Caso del Ayuntamiento y en la prueba del Sr Johnson.<sup>126</sup> El Ayuntamiento considera que se ha hecho todo lo posible para garantizar que aquellas partes afectadas y otras personas interesadas, han sido informados de la existencia de la Orden y se les ha mantenido informados sobre el programa propuesto, y que todas las opiniones expresadas han sido tenidas en cuenta.

#### *La necesidad de utilizar poderes coercitivos*

124. Para poner en práctica la urbanización de Wards Corner como se propone, será necesario que el conjunto de los terrenos de la Orden sean acogidos bajo el control de la empresa Grainger o del Ayuntamiento. Aunque la mayoría de las propiedades y parcelas de terreno han sido ahora adquiridas o están en proceso de adquisición en los términos acordados, permanecen dos propiedades de dominio y cinco intereses de derechos de arrendamiento en los que resulta improbable que se llegue a un acuerdo en los términos establecidos.<sup>127</sup> Esto es así, a pesar de los esfuerzos diligentes y comprensivos del Ayuntamiento, la empresa Grainger y sus agentes, a la hora de perseguir que se alcancen acuerdos aceptables con todas las partes.<sup>128</sup> Por tanto, el Ayuntamiento conserva la opinión de que no hay una alternativa al uso de poderes de adquisición coercitivos.

125. En lo relativo al programa alternativo promovido por WCCC, ese programa no alcanzaría la regeneración integral de todo el lugar. En consecuencia, en opinión del Ayuntamiento, dejaría de proporcionar la misma rehabilitación y beneficios de patrimonio que el programa de la Orden, y dejaría de conseguir los objetivos clave de la políticas relevantes

del plan de urbanización para el lugar.<sup>129</sup> El Ayuntamiento argumenta además que el programa WCCC no es financieramente viable,<sup>130</sup> no recibe el apoyo de la mayoría de los propietarios de los terrenos, se basa en un permiso de construcción que ha expirado y no garantizaría el futuro del Mercado ni el de los comerciantes.<sup>131</sup> El Ayuntamiento argumenta por tanto, que no existe una alternativa con credibilidad para el programa Grainger.

<sup>124</sup>

<sup>125</sup> prueba del Sr Kiddle, Capítulo 6

<sup>126</sup> Apéndice 2 del Sr Johnson (APP/3/2): Cronología de la Participación Local

<sup>127</sup> S.O.C. del Ayuntamiento, párrafos 9.1 – 9.4; y prueba de la Srta Johnson, párrafos 10.28 – 10.3

<sup>128</sup> Párrafos 71-75 anteriores

<sup>129</sup> prueba del Sr Walker; y prueba de la Srta Johnson, Capítulo 9

<sup>129</sup> prueba de la Srta Johnson, párrafos 8.97 – 107, 10.24 – 10.25, y 10.21 – 10.23; y prueba de la

<sup>130</sup> Srta Garner, párrafo 6.4

<sup>131</sup> Mr Fourt's Chapter 11 and Appendix 9

<sup>131</sup> prueba del Sr Saunders, párrafos 7.15 – 7.24

### *Derechos Humanos, Igualdad y Niños*

126. Teniendo presente la decisión del año 2010 de la Corte de Apelación, el Ayuntamiento considera que en su tratamiento del subsiguiente permiso de planificación y la Orden, ha cumplido con sus tareas en relación al respeto a los derechos humanos e igualdad.

127. A la hora de considerar la solicitud de planificación HGY/2012/0915, en junio 2015, el Ayuntamiento tuvo ante él un informe sobre la Evaluación del Impacto en la Igualdad (EqIA) de la consultora URS Scott Wilson, de fecha Junio 2012.<sup>132</sup> Este informe fue la continuación de dos EqIAs anteriores,<sup>133</sup> relativos a la solicitud previa de planificación. El EqIA 2012 identificó una serie de impactos reales o probables sobre los grupos protegidos, de tipo positivos y negativo. Para llegar a estas conclusiones, el EqIA partió de los resultados de la Consulta de Negocio,<sup>134</sup> que fue una consulta a los negocios de comercio al por menor y del mercado llevada a cabo con este fin en 2012. En los casos en los que se identificaron impactos negativos, el informe EqIA considera asimismo el ámbito para la mitigación por medio de condiciones y obligaciones. A la hora de recomendar que se conceda el permiso de planificación, el informe del Oficial al Subcomité de Planificación, centra particularmente su atención en el EqIA,<sup>135</sup> de modo que todos los impactos relevantes fueron tomados en cuenta en su totalidad. El Subcomité también recibió una presentación verbal por parte de uno de los autores del EqIA.<sup>136</sup>

128. En julio de 2014, cuando el gabinete del Ayuntamiento consideró el principio de adoptar actuaciones de adquisición obligatoria, el informe del Oficial centró su atención de nuevo en los posibles asuntos relativos a igualdad y a la cohesión de la comunidad, e identificó la posible necesidad de un posterior EqIA antes de que se adopte ninguna decisión final.<sup>137</sup>

129. Cuando se tomó la decisión del gabinete de proceder con la adquisición obligatoria en noviembre 2015, los miembros tenían ante ellos el nuevo EqIA preparado por consultores de AECOM, de fecha octubre 2015.<sup>138</sup> El EqIA identificó de nuevo la posibilidad de ambos impactos, negativo y positivo, y concluyó con que los efectos negativos podrían ser evitados o minimizados con las medidas de mitigación del Artículo 106 del acuerdo. Esto fue así con carácter previo a ninguna consideración al Acta de Modificación. El informe concluyó asimismo que los impactos negativos residuales serían compensados por los beneficios positivos de la urbanización, y por tanto no conllevaría a discriminación ilegal de ningún tipo. En el informe del Oficial<sup>139</sup> se llamó la atención de los miembros en relación al EqIA.

130. En septiembre 2016 cuando se redactó la Orden, los miembros del Ayuntamiento tenían ante ellos todos los informes anteriormente mencionados, y también la estrategia de Participación de la Comunidad de Grainger de fecha febrero 2016,<sup>140</sup> lo cuál era requerido por el acuerdo del Artículo 106. La Estrategia recomienda que se lleven a cabo varias

actividades, las cuales se proponen para ayudar a identificar los asuntos que afectan a los actuales ocupantes, incluidos aquellos que pertenecen a comunidades minoritarias o con otras características protegidas.

<sup>32</sup>

<sup>133</sup> CD 4/2 – Apéndice 7: EqIA, junio 2012

<sup>134</sup> CDs 4/29 and 4/30: EqIAs de fecha Diciembre 2010 y junio 2011

<sup>135</sup> CDs 11/3 – 11/5: Encuesta Negocios Haringey

<sup>136</sup> CD 4/2: informe del Oficial al Subcomité de Planificación, 25 junio 2012 (Artículo 10)

<sup>137</sup> CD4/2A: Acta del Subcomité de 25 junio 2012

<sup>138</sup> CD 5/2: informe del Oficial al gabinete, 15 julio 2014 (Artículo 8)

<sup>139</sup> CD 5/1: EqIA, Oct 2015

<sup>140</sup> CD 5/3: informe del Oficial al gabinete, 10 noviembre 2015 (párrafos 11.16 – 11.22)

CD 5/5: estrategia de Participación de la Comunidad, Feb 2016

131. Durante la presente consulta, el Ayuntamiento y la empresa Grainger han preparado además un Estudio Base de Supervisión de la Diversidad de fecha marzo de 2017 <sup>141</sup> y también un informe actualizado EqIA posterior de AECOM, de fecha junio 2017.<sup>142</sup> El Estudio Base recoge información para permitir el seguimiento de impactos en la igualdad. El informe EqIA actualizado realiza recomendaciones, y concluye con que esas medidas, junto con la ejecución puntual del proceso CP, ayudará a minimizar el riesgo significativos de impactos de desigualdad.

132. Por tanto, el Ayuntamiento argumenta que durante el proceso, se ha concedido la importancia debida a la tarea de igualdad del Ayuntamiento, y a todas las otras materias relativas a los derechos humanos y los mejores intereses para los niños.<sup>143</sup> En este proceso, el balance correcto ha sido alcanzado entre la interferencia en los derechos privados y los beneficios al bienestar público, y en los casos en los que ha sido necesaria una interferencia con los derechos, ésta ha sido proporcionada y justificada.

#### *Otros argumentos en apoyo del Ayuntamiento*

133. La Srta Tina Dickson<sup>144</sup> una residente local, se presentó en la consulta para decir que ella estaba a favor de la eliminación del Mercado de Seven Sisters en su formato actual. Ella siente que el mercado actual era monstruoso y no era representativo de la comunidad local. El ambiente que crea se siente es intimidatorio e inseguro para los residentes locales. Ella ansiaba la sustitución del mismo con nuevas y mejoradas instalaciones de comercio al por menor y viviendas. La Srta Dickson aportó una solicitud firmada por 26 residentes locales, quienes se mostraron de acuerdo con su punto de vista. Ella también aportó 9 cartas de residentes locales, de nuevo todas ellas en amplio apoyo.

134. Se recibieron además cartas de apoyo de Inmobiliarias del Valle Lee<sup>145</sup> y del Club de Fútbol de Tottenham.<sup>146</sup> Las Inmobiliarias del Valle de Lee apoyan el programa de la Orden debido a la oportunidad de elevar la zona fuera de su declive económico y encaja con otros trabajos de rehabilitación en zonas cercanas. Tottenham Hotspur ve beneficios considerables en las nuevas oportunidades de inversión y empleo que el programa puede atraer.

## **EL CASO DEL GRUPO DE COMERCIANTES DEL MERCADO**

### **Objeciones admisibles, debidamente realizadas**

*Objeción No.1 : Srta Mata Hinestroza*

*Objeción No.2: Sr Nicholas Amayo*

*Objeción No.22: Srta Libia Victoria Alvarez Martinez*

*Objeción No.25: Srta Theresa Bremah*

### **Objeciones no admisibles, debidamente realizadas**

*Objeción No.35 : Srta Myfanwy Taylor*

*Objeción No.36: professor Michael Edwards*

- 
- <sup>140</sup>  
<sup>141</sup> CD 5/5: Estrategia de Participación de la Comunidad, Feb 2016  
<sup>142</sup> CD 5/6: Estudio Base de la Diversidad, marzo 2017  
<sup>143</sup> CD 5/4: EqIA, junio 2017  
<sup>144</sup> APP/3/1: prueba de la Srta Johnson, párrafos 108 - 137  
<sup>145</sup> Protestas No. 227 y SUP/4 (Srta Dickson)  
<sup>146</sup> Protestas 228 y 229 : Inmobiliarias Valle Lee  
Protesta 230: Club de Fútbol Tottenham Hotspur

### **Otras personas interesadas que se presentaron en la consulta**

- Propuesta No. 192: Srta. Lita Kaguawajigashi*  
*Propuesta No. 193: Sr Manuel Peláez*  
*Propuesta No. 194: Srta. Martha Giraldo Sánchez*  
*Propuesta No. 195: Sr Daniel Martínez*  
*Propuesta No. 196: Srta. María Osorio*  
*Propuesta No. 197: Sr Fernando Esguerra*  
*Propuesta No. 198: Sr Diego Álvarez*  
*Propuesta No. 199: Srta. Stephania Cano Álvarez*  
*Propuesta No. 200: Sr Carlos Burgos*  
*Propuesta No. 201: Sr Martin Ball*  
*Propuesta No. 202: Srta. Lucy Claridge*  
*Propuesta No. 203: Prof. Alexandra Xanthaki*

### **Otras personas interesadas - propuestas por escrito**

- Propuesta No. 204: Sr Fabiano Alberto Catano Cadavid  
Propuesta No. 205: Sr Juan Álvarez

135. Como queda establecido más arriba, las propuestas realizadas durante la consulta en nombre del Grupo de Comerciantes del Mercado, incluyeron propuestas verbales por parte de seis personas con objeciones debidamente realizadas, cuatro de la cuales cuentan con intereses admisibles como titulares de licencia del mercado. El Grupo presentó asimismo pruebas orales y escritas de otros 14 personas interesadas quienes no están registradas como objetores<sup>147</sup> de forma individual, abarcando nueve comerciantes del mercado adicionales y otros cinco testigos.<sup>148</sup> Otros 21 comerciantes adicionales quienes no han objetado de manera formal a la Orden o no han realizado ninguna otra propuestas, aportaron confirmación por escrito de su apoyo al caso del Grupo.<sup>149</sup>

#### *El papel del Mercado Seven Sisters*

136. Los comerciantes argumentan que el Mercado Seven Sisters, y las otras tiendas existentes y negocios en el lugar de la Orden, juegan un papel importante en la vida económica y social de la zona Sur de Tottenham. Este papel no ha sido objeto de reconocimiento y gravemente infravalorado por el Ayuntamiento.<sup>150</sup>

137. El lugar constituye el hogar de más de 60 pequeños negocios y 150 empleos.<sup>151</sup> Estos negocios suministran bienes, productos y comestibles especializados de Sudamérica, África, Asia y otros lugares, así como servicios relacionados, los cuales están altamente valorados por la población de origen étnico diverso de la zona. Los edificios existentes proporcionan

asimismo un centro de espacios flexibles a bajo coste, aptos para comenzar negocios, nuevas ideas e incipientes emprendedores.

- 
- <sup>147</sup> Doc. GID/9, 'Lista de Objeciones del Inspector, Objetores y Otras Personas Elevando Protestas a la  
<sup>148</sup> Consulta' protestas Nos. 192 – 198, 204 y 205  
<sup>149</sup> Doc. GID/9 (as above)': protestas Nos. 199 - 203  
<sup>150</sup> Doc. GID/9 (as above)': protestas Nos 206 - 226  
<sup>151</sup> OBJ/035/1: prueba de Myfanwy Taylor, párrafos 6 - 18  
OBJ/035/1: prueba de Myfanwy Taylor, párrafo 9

138. Se argumenta que el mercado no es simplemente un lugar para comprar y vender. Resulta igualmente importante como lugar de encuentro para la gente local en que socializarse con otras personas de similares orígenes, y para practicar sus propias culturas y hablar sus propias lenguas. Muchos de los comerciantes también llevan a sus hijos al mercado mientras ellos trabajan allí, y los niños pueden absorber información sobre su propia historia y cultura en este ambiente por medio del juego. La habilidad de llevar consigo a los niños al trabajo de este modo permite a los padres evitar los altos costes de cuidados de niños externos, lo cual prevendría de otra forma que los padres trabajasen. De este modo, el mercado presta apoyo a la vida de las familias y a la estructura social de la zona.
139. Muchos de los comerciantes han venido a Inglaterra como refugiados, tras haber sufrido persecución política, violencia, intimidación y otras dificultades en sus propios países. Desde su llegada aquí, ellos han gravitado hacia Seven Sisters como un lugar seguro, en el que pueden interactuar con gente de orígenes similares y practicar en paz sus propias traiciones. Los comerciantes han dado al mercado el nombre no-oficial Pueblito Paisa, aludiendo a un pueblo específico en la región colombiana de cultivo de café. Ellos han formado además una empresa sin ánimo de lucro, Pueblito Paisa Ltd, que les permita a todos ellos actuar de forma colectiva.<sup>152</sup>
140. El mercado es bien conocido entre la comunidad Latino Americana de todo Londres y fuera de las fronteras de Londres, y atrae clientes habituales de una amplia zona. Está enumerado como una atracción turística en muchas páginas web, y atrae grandes números de visitantes. Como tal, es de gran valor para el Municipio.<sup>153</sup>
141. Muchos comerciantes también envían dinero para apoyar a sus familias quienes se han quedado en sus países de origen. Como tal, el mercado juega un papel económico importante más allá del área de influencia local.
142. Los comerciantes aceptan la necesidad de reparaciones y mejoras, pero no de la extensión que sugiere el Ayuntamiento. El informe CBRE incluye elementos innecesarios, y esto distorsiona las evaluaciones de viabilidad del Ayuntamiento.
143. Los comerciantes no reconocen la catalogación de esta zona por el Ayuntamiento como zona abandonada, en declive, peligrosa, etc. Para ellos es su hogar, un hogar que prefieren con diferencia a aquellos hogares que han dejado atrás.
144. Las pruebas recabadas en otros lugares de Londres y en otras ciudades muestran que los programas de regeneración a menudo ponen en riesgo el desplazamiento de la mayoría de las comunidades derivadas, quienes se suponen que resultar beneficiados. Se pueden realizar comparaciones con otros casos denunciados.<sup>154</sup>

#### *Antecedentes y circunstancias de los comerciantes*

145. Marta Hinestroza<sup>155</sup> (*suprimido*). En 2006 ella adquirió un salón de peluquería y belleza en el Mercado Seven Sisters. (*suprimido*). Además, ella contrató a media docena de personal. En aquel momento ella no sabía de la existencia de los planes de demolición del mercado. En 2017, ella se enteró e hizo una campaña para pararla. Más tarde ella comenzó a prestar servicios de asesoramiento para ayudar y apoyar a comerciantes y otras personas que se



oponían a los planes. En 2010, ella comenzó el grupo Raíces, con base en el mercado, para alentar y promover las actividades culturales y de ocio de Latino América para niños, personas jóvenes y adultos. Posteriormente ésto se ha desarrollado en el grupo de danza Talentos, que realiza actuaciones internacionales.

---

<sup>152</sup>

OBJ/MT/1/4: prueba de C Burgos, párrafos 1 - 8

<sup>153</sup> OBJ/MT0/3: Apertura de propuestas, párrafos 34-35

<sup>154</sup> OBJ/035/1: pruebas de Myfanwy Taylor, párrafos 6 - 18

<sup>155</sup> OBJ/001/1 - 001/3: prueba y apéndices Srta. Hinestroza

El mercado están en el centro de estas actividades. Desde el año 2007, la Srta. Hinestroza ha hecho una campaña para salvar el mercado, y ha representado a otros comerciantes en el Grupo de Mercado Steering. Pero en su opinión, la gestión del mercado ha permitido el deterioro del edificio, y ha sembrado distensión entre los comerciantes, para debilitar su oposición y quebrantar su resistencia. Para el caso de que los alquileres se incrementasen un 50%, la Srta. Hinestroza cree que su negocio no podría sobrevivir.

146. Libia Álvarez <sup>156</sup> (*suprimido*) La Srta. Álvarez vino al Mercado Seven Sisters como comerciante en (*suprimido*) Fuera de las horas del colegio ella solía traer a su hija para jugar en el mercado. La Srta. Álvarez tomo el liderato a la hora de convertir el mercado en un lugar para la comunidad Latino Americana. Ella tiene ahora varios negocios allí, de ropa, un salón de belleza, y transferencia de dinero, empleando a personal en cada negocio. Ella ha hecho una campaña y ha luchado por el mercado y los derechos de los comerciantes durante más de 10 años.

147. Nicholas Amayo <sup>157</sup> trabajó en el mercado para la empresa de transferencia de dinero RIA durante ocho años, y después tomó la oportunidad de adquirirla. Esto supuso una gran inversión financiera. El negocio permite a los comerciantes enviar dinero al hogar de sus familias. Como tal, resulta vital que (*suprimido*) instalación de cambio de dinero. Trasladar el mercado a la calle Seven Sisters afectaría de forma negativa a esta parte del negocio porque depende del fútbol. Como resultado, el Sr Amayo cree que encontraría difícil sobrevivir en la ubicación temporal de Apex House, o en la nueva ubicación permanente, dado que ambas se encuentran fuera del punto principal de venta de la calle High Street.

148. Teresa Breham <sup>158</sup> ha sido comerciante en el mercado durante 10 años, vendiendo telas africanas. (*suprimido*) Sus clientes vienen de todo Londres y de otros lugares. Gracias a los ingresos de su puesto, ella apoya a su familia en el Reino Unido y en su hogar de origen.

149. Se presentaron en la consulta cuentas personales posteriores por parte de Martha Giraldo Sánchez, Daniel Martínez, Manuel Peláez, María Osorio, Fernando Esquerra, Lila Kaguawajigashi, Diego Álvarez y Fabian Catano Cadavid. En su conjunto, éstas ilustran las dificultades que muchos de los comerciantes han superado para hacer de Gran Bretaña su hogar, y la determinación y espíritu empresarial que han mostrado para convertirse en auto-suficientes económicamente.<sup>159</sup>

#### *Los efectos del programa de la Orden en el Mercado y en los Comerciantes*

150. Desde el punto de vista de los comerciantes, los alquileres o tasas de licencia propuestas tanto en el mercado temporal como en el nuevo mercado caerían fuera de su capacidad adquisitiva.<sup>160</sup> En base a los ejemplos en las pruebas de Marta Hinestroza,<sup>161</sup> en el momento actual los comerciantes sestan pagando entre £32 y £55 por pie cuadrado al año (psf/pa) sin IVA. Pero en los nuevos mercados, así como los alquileres fijos más elevados fijados por el Artículo 106 del Acta de Modificación, el IVA también estará incluido. Así, en el mercado temporal y después de 3 meses, los alquileres a pagar serán de £42 psf/pa por las unidades del entresuelo, £78 pas/pa por una unidad de la zona B, £90 por la zona A (el tipo más común), o £96 por una unidad de catering. En las nuevas instalaciones permanentes, incluso durante el período de descuento, la gama abarcaría desde £54 - £67 psf/pa, y después de 18 meses esto se incrementaría a £78 - £96.

- <sup>156</sup> OBJ/022/2: prueba de Libia Álvarez Martínez  
<sup>157</sup> OBJ/008/1: prueba de N Amayo  
<sup>158</sup> CD 6/4.1 (objeciones originales): Obj. 25 de T Bremah  
<sup>159</sup> OBJ/MT7/2 and 7/3, M Giraldo Sánchez; OBJ/MT8/2, D Martínez; OBJ/MT10/2, M Pelaez;  
OBJ/MT11/2, M Osorio; OBJ/MT/12/2 y 12/3, F Esguerra; OBJ/MT/14/2, J Álvarez; OBJ/MT/15/2,  
<sup>160</sup> D Álvarez; OBJ/MT/17/1 y 17/2, S Cano Álvarez; and OBJ/MT/18/2 y 18/3, F Catano  
<sup>161</sup> OBJ/MT0/9: Cierre de propuestas, párrafos 20 - 32  
OBJ/001/4: Tabla de alquileres existente de la Srta Hinestroza

151. Durante los cinco años aproximadamente del programa de alquiler fijo, para un comerciante trasladarse desde una unidad interna existente a una unidad nueva de la zona A, el incremento medio sería de alrededor del 50% en comparación con lo que están pagando actualmente.<sup>162</sup> Para aquellos actualmente pagando menos de la media, el incremento sería incluso mayor. Los alquileres propuestos serían asimismo más elevados que todos excepto uno de los otros mercados Al Aire Libre de Londres citados por el Sr Saunders.<sup>163</sup> Los comerciantes creen que sus negocios no podrían sobrevivir estos incrementos en el nivel de alquiler.
152. De forma adicional, durante este período de 5 años, tendrían que sostener una serie de cambios en sus niveles de alquiler, incluidos al menos dos grandes incrementos repentinos. Este patrón no daría tiempo a los comerciantes a ajustarse. Más aún, aunque el período de descuento del 30% a la apertura del nuevo mercado permanente proporcionaría algún respiro, éste llegaría demasiado tarde, debido a que después de dos años a un tipo de alquiler fijo, en el mercado temporal, muchos comerciantes habrán sido ya forzados a abandonar sus negocios.
153. Al final de este período de 5 años, cuando el programa de alquiler fijo acabe, no habrá nada que pare que los alquileres se incrementen incluso más.<sup>164</sup> De hecho, esto es visto como algo que muy probablemente ocurra, ya que uno de los principales propósitos de la urbanización es convertir la zona de Seven Sisters en más deseable, y atraer nuevos residentes y compradores más acaudalados. El mercado por sí mismo será acogido en un edificio nuevo a estrenar. El aburguesamiento del mercado y de la zona es probable que genere una competición incrementada para los puestos, y los comerciantes existentes podrían quedar excluidos al no poder competir. Aunque el Artículo 106 requiere que se dé prioridad a los comerciantes que sean locales e independientes, aunque no garantiza que los comerciantes existentes del mercado el derecho a permanecer allí, ni la continuación de su carácter principalmente Latino Americano.
154. Los comerciantes aceptan que si el mercado existente fuese a continuar, serían necesarias reparaciones, y sería probable que los alquileres se incrementasen en algún nivel. Pero el volumen de reparaciones sugeridas en el informe CBRE es innecesario y no-realista.<sup>165</sup> Si todos los trabajos de reparación fuesen reducidos al mínimo necesario, no existe razón de porqué el mercado existen podría ser viable económicamente. El Ayuntamiento y Grainger no han explorado esta opción. Resulta también posible que esto pudiese hacerse sin la necesidad de desencadenar la adición del IVA a los alquileres resultantes.
155. De forma direccional a los alquileres más elevados y al IVA, a los comerciantes les preocupa también otras posibles costes nuevos o incrementados, tales como Cuotas de Empresa.
156. Aunque a la vista de ello, el Artículo 106 parece ofrecer a los comerciantes una unidad de similar tamaño a la existente, esto estaría basado únicamente en el área de superficie especificado en su acuerdo de licencia. Ignoraría por tanto, el espacio adicional que la mayoría de los comerciantes cancerado añadiendo entresuelos, o invadiendo los pasillos o pasarelas.<sup>166</sup>



- <sup>162</sup> OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 23 (1) – (3)  
<sup>163</sup> OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 29 (5)  
<sup>164</sup> OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 26  
<sup>165</sup> OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 34 - 41  
<sup>166</sup> OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 25

Los comerciantes tendrían por tanto mucho menos espacio en los nuevos mercados a pesar de pagar más por el mismo. Sin este espacio extra. Muchos no se las arreglarían para operar sus negocios en absoluto. Algunos han sub-arrendado estos espacios extra, y perderán esa parte de sus ingresos. Otros han invertido sumas considerables de dinero en realizar mejoras de este tipo, y en equipamiento y equipamiento, y se enfrentan a perder esa inversión sin ser compensados. Aunque las zonas de plantas de entresuelo no son oficiales, no fueron cuestionadas por el propietario y operador del mercado al tiempo en el que fueron construidas, y los comerciantes tienen ahora el derecho a que sean consideradas como parte permanente de sus unidades.

157. Ni la ubicación del mercado temporal ni la del nuevo mercado permanente sería tan favorable como la existente. La ubicación temporal en el edificio Apex House está cruzando una calle concurrida, en la que no hay otras tiendas. El mercado quedaría dividido entre dos plantas y dos edificios distintos. Ninguna de las unidades estaría directamente abierta hacia la calle. Cuando el mercado abra, los trabajos de construcción todavía estarán en curso en otros lugares. Aunque la nueva ubicación permanente está más cerca de la existente, es menos visible, y bien menos pisadas. Además la acera es más estrecha, de modo que no hay espacio para que los puestos estén protegidos más allá de la fachada del edificio como ocurre actualmente. Ambas ubicaciones estarían más lejos del cajeros automático más cercano, y en ninguno de los dos habría aparcamiento para los clientes del mercado.
158. En cualquier caso, los comerciantes argumentan que no existen garantías de que se proporcione un nuevo mercado.<sup>167</sup> La 'condición del mercado' en el acuerdo no impide que la empresa Grainger establezca de forma deliberada los términos del contrato de leasing del operador del mercado a un nivel prohibitivo. Grainger no planeaba originalmente incluir un nuevo mercado, y únicamente lo hizo a última hora y con cierta reticencia, en respuesta a las objeciones de los comerciantes, de WCCC y otros. El diseño del edificio ha cambiado escasamente del diseño inicial, y el mercado podrían ser fácilmente cambiado a 6 unidades de comercio adicionales como se proponía inicialmente.
159. Por tanto los comerciantes creen que el resultado del programa de la Orden destruiría sus negocios, y posiblemente provocar el fin del mercado mismo. En este sentido el presente caso es similar a aquel del mercado en Shepherds Bush, en el que un Inspector recomendó que no se confirmase una Orden de Adquisición Obligatoria, por razones relativas a los efectos sobre los comerciantes existente. en ese caso, el SOS no se mostró de acuerdo co el Inspector, pero su decisión fue revocada en la Corte de Apelación.<sup>168</sup>
160. Como postura de retirada y sin prejuicios, los comerciantes proponen una serie de alquileres y términos alternativos que incluirían la fijación de sus alquileres a los niveles actuales más el 2% anual, por un período que se extienda hasta 7.5 años tras la apertura del nuevo mercado. Estos términos están establecidos con más detalle en las Propuestas Finales de los comerciantes.<sup>169</sup>

#### *Efectos indirectos sobre la Comunidad Latino Americana*

161. Los comerciantes temen que el Mercado mismo no sobrevivirá la urbanización, o que si lo hace, muchos de sus integrantes no podrán continuar formando parte del mismo. De cualquier forma, ellos ven que el programa de la Orden conlleva a la destrucción de su comunidad Latino Americana.

167

OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 31

168 Doc. LEGAL/2(2), Tab 23: Horada y otros v SoS [2016] EWCA Civ 169

169 OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 42 -44

162. Desde su punto de vista, la urbanización significaría la pérdida de sus negocios, sus estilos de vida y de los medios con los que prestan apoyo a sus familias en el Reino Unido y en otros lugares. Además, eliminaría el centro mismo de su vida en su comunidad, resultando en el debilitamiento de los lazos sociales y las redes de apoyo, así como la pérdida de la oportunidad para sus miembros de practicar su cultura y preservar sus tradiciones.
163. Queda establecido que el 97% de los comerciantes se identifican a sí mismos como 'Minoría Étnica de Raza Negra' (BME).<sup>170</sup> Los estudios de investigación muestran que la gente de descendencia latinoamericana son propensos a tener unos ingresos del hogar por debajo de la media del Reino Unido, con un 1% de ellos percibiendo ingresos por debajo del salario mínimo.<sup>171</sup> El programa de la Orden afectaría de forma desproporcionada a los miembros de esta comunidad vulnerable BME de bajos ingresos, en comparación con otras comunidades.<sup>172</sup>
164. Para ellos, crearía además un obstáculo a su habilidad de perseguir su minoría cultural, la cual no afectaría de igual forma a otros miembros de la población. El efecto perjudicial sobre la comunidad Latinoamericana sería por tanto mayor que sobre otras comunidades. Como tal, se argumenta que la Orden resultaría en una discriminación indirecta, siguiendo los principios del caso *DH & Otros v La República Checa* [2008, ELR 17] <sup>173</sup>
165. De forma adicional, queda establecido que el 70% de los comerciantes son mujeres,<sup>174</sup> muchas de las cuales son las cabezas de familia, con una edad media de 55 años. Se argumenta que este grupo en particular resultaría el más perjudicado debido a su probable dificultad en adaptarse al proceso de reubicación, o en comenzar de nuevo, o de conseguir otro empleo. En consecuencia, se argumenta que la Orden tendría un efecto discriminatorio sobre las mujeres.<sup>175</sup>
166. Se argumenta también que los hijos de los comerciantes se benefician del mercado, utilizándolo como un lugar en el que poder jugar de forma segura, socializar con sus compañeros, desarrollar lazos sociales y aprender sobre su cultura e idioma. Sus mejores intereses quedarían servidos si se permitiera que este uso continuara. En consecuencia, proceder con el programa de la Orden resultaría contrario a sus mejores intereses.<sup>176</sup>

#### *Impacto en las tradiciones*

167. Los comerciantes consideran que los edificios existentes en el frente de las calles High Road/ Seven Sisters supone una gran contribución al Área de Conservación. El valor de los pisos fue recientemente reflejado en el informe original de evaluación del Área de Conservación, aunque en el nuevo informe esto ha sido borrado. Desde el punto de vista de los comerciantes, la demolición de estos edificios constituiría un daño sustancial al Área de Conservación.<sup>177</sup>
168. Los edificios existentes son vistos como aptos para la reparación económica y la restauración. Para el caso de que algunos de los edificios del lugar de la Orden necesiten ser reemplazados, no existe razón alguna para que la rehabilitación no pudiese ser llevada a cabo de una forma más sensible y fragmentaria que como se propone ahora.
169. El diseño del nuevo edificio propuesto se describe como blando, estéril y con falta de carácter.<sup>178</sup>

170

171 OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 6 y 81

172 OBJ/MT6/1: Declaración Claridge/Xanthaki párrafo 32

173 OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 140

174 OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafo 140; y OBJ/MT6/1: Declaración Claridge/Xanthaki, párrafo 53

175 M Hinestroza - prueba oral

176 OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 51 - 55, y 141

177 OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 49 - 50, y 120 - 123

178 OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 56 - 74

OBJ/MT5/1: M Ball, párrafo 17

### *Falta de vivienda asequible*

170. El programa de la Orden deja de proporcionar en absoluto vivienda asequible en el lugar. Asimismo, deja de garantizar toda contribución para el suministro externo.<sup>179</sup> Las propias pruebas de Grainger muestran un beneficio proyectado por debajo del umbral del 20% requerido para desencadenar una contribución financiera. En cualquier caso, no existen incentivos para que Grainger alcance ese umbral, porque si lo hiciese, la contribución que se requeriría atraería el 100% del exceso.
171. La vivienda privada que se propone estará fuera del alcance de la gente local y beneficiará únicamente a los forasteros.<sup>180</sup>

### *Falta de otros beneficios a partir de la rehabilitación*

172. Los comerciantes se muestran escépticos a que atraer residentes más acaudalados a la zona traerá consigo cualesquiera beneficios indirectos. La fácil accesibilidad del lugar al centro de Londres supone que la urbanización podría convertirse exclusivamente en una comunidad dormitorio con nuevos residentes que no tendrán la necesidad de gastar dinero en la área local, o a aventurarse a cualquier lugar en el área local más allá de la urbanización misma y la estación de metro. La nueva provisión de comercio al por menor en el lugar no sería de una escala suficiente para atraer a los compradores de fuera de la zona.<sup>181</sup>

### *Conflicto con las políticas de planificación*

173. Se argumenta que la falta de garantías para el futuro del Mercado Seven Sisters y de los comerciantes existentes, pone el programa de la Orden en conflicto con la Política 4.8 LPCA y las provisiones específicas del lugar del TAAP.<sup>182</sup> Se sugiere asimismo que la falta de vivienda asequible está en conflicto con las Políticas 3.8 y 3.12 del LPCA, las cuáles persiguen garantizar una opción genuina de vivienda con una cantidad máxima razonable siendo asequible. Los impactos resultantes en los comerciantes y en su comunidad dejarían asimismo de ser conformes con los objetivos del LPCA y HSP en relación a la inclusión social y diversidad, incluida la Política 3.1 del LPCA que persigue garantizar oportunidades de vida iguales para todos. En consecuencia, el programa no equivaldría a un desarrollo sostenible.
174. De modo adicional, el documento de la Alcaldía de Londres 'Una Ciudad para Todos los Londinenses',<sup>183</sup> el cual anticipa la siguiente ronda de alteraciones del Plan de Londres, prevé un enfoque más fuerte en políticas de apoyo a la diversidad, y también nuevas políticas para apoyar a la pequeña empresa y lugares de trabajo, y un acercamiento al desarrollo más liderado por la comunidad.<sup>184</sup> Se argumenta que este nuevo acercamiento señala un punto de alejamiento de programas de rehabilitación a gran escala liderados por los promotores tal y como el que se propone en la presente Orden

### *El programa alternativo de la Coalición en la Comunidad Wards Corner*

175. Los comerciantes argumentan que el programa alternativo promovido por la WCCC es una propuesta rehíle y viable, y preferible al programa de la Orden.<sup>185</sup> El programa de la WCCC proveería para la retención del Mercado en un vestíbulo renovado y extendido del mercado, y encima habría una nueva área de lugares de trabajo para pequeñas empresas, emprendedores e innovadores.<sup>186</sup> La yuxtaposición de estos elementos daría a los comerciantes del mercado la oportunidad de beneficiarse de los servicios de apoyo a la empresa, trabajo coordinado y colaboración, y experiencia especializada.

---

179

180 OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 46

181 OBJ/008/1: Declaración de N Amayo, párrafo 8

182 OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 47 - 48

OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 75-97; y OBJ/036/1: M Edwards, párrafo 7; y OBJ/035/1: M

183 Taylor, párrafo 31

184 CD 12/10: 'Una Ciudad para Todos los Londinenses'

185 OBJ/036/1: M Edwards, párrafos 8 -12

186 OBJ/035/1: prueba de M Taylor, párrafos 19 - 28

CD 9/3 - 9/14: WCCC planes

176. El plan retendría los 150 empleos existentes y crearía 150 empleos directos, sin contar aquellos que surjan durante el proceso de construcción. Estos exceden los que se espera crear en el programa de la Orden.
177. El programa retendría los edificios existentes en la calle High Road y rehabilitaría sus rasgos arquitectónicos. Podría ser puesto en práctica por fases, evitando la necesidad de reubicación temporal y los costes resultantes y la interrupción. No habría necesidad de que se realizase ningún trabajo en el subsuelo.
178. El programa podría financiarse por medio de una combinación de inversiones por los empresarios locales, participaciones de la comunidad, financiación colaborativa, patrocinios y subvenciones. Un inversor local potencial, el Sr Oscar Murillo ha declarado ya su voluntad de verse involucrado.<sup>187</sup> La comunidad local tiene un historial de recaudar fondos para financiar campañas de planificación y legales relativas al lugar Wards, y muchos de sus miembros estaría dispuestos a ayudar a financiar una urbanización liderada por la comunidad. Existen muchos ejemplo de sus urbanizaciones lideradas por la comunidad que han sido materializadas de forma similar.<sup>188</sup> Si el Ayuntamiento fuese a respaldar el programa, esto daría acceso a financiación posterior por parte de otras fuentes.
179. Ya existe un vehículo de urbanización de la comunidad en la Fundación para la Urbanización West Green Road & Seven Sisters (WGRSSDT). No habría necesidad de una asamblea compleja del lugar ni de una adquisición obligatoria. Todo lo que se necesitaría es que TfL concediese un contrato de arrendamiento a largo plazo en términos realistas.
180. La urbanización incluiría espacio para las actividades de la comunidad, y la comunidad se beneficiaría además de otras formas, por medio de la experiencia en la participación y colaboración en el proyecto.
181. Aunque el presente programa de la WCCC es sólo para los edificios de la calle High Road y Wards Corner, el extracto relativo al diseño y al acceso<sup>189</sup> muestra cómo esto podría formar parte de un plan master coordinado para todo el área de Seven Sisters. El programa Grainger no es por tanto la única ruta para conseguir el objetivo subyacente del Ayuntamiento de rehabilitar la zona.

#### *Consulta y participación inadecuadas*

182. Los Comerciantes del Mercado argumentan que el Ayuntamiento y Grainger han fracasado no sólo en lo relativo a la consulta sino además a la hora de involucrarse con miembros de la comunidad Latino Americana de una forma significativa o efectiva.<sup>190</sup> Los comerciantes y sus familias, como una comunidad principalmente hispano hablante, se enfrentan a dificultades específicas a la hora de entender los procedimientos y responder a la Orden. El Ayuntamiento dejó de mostrar la consideración debida. Los comerciantes no estaban siempre incluidos en las comunicaciones, fechas de los plazos para presentar comentarios fueron siempre cortas, la información en ocasiones resultó incompleta, y las traducciones no estuvieron disponibles en todos los casos. A los portavoces de los Comerciantes se les impidió hablar en una reunión.<sup>191</sup>

---

<sup>187</sup> OBJ/MT0/4: Carta del Sr Oscar Murillo

<sup>188</sup> OBJ/035/1: M Taylor, párrafos 23, 24

<sup>189</sup> CD 9/15 y OBJ/035/2: WCCC declaración de diseño y acceso

<sup>190</sup> OBJ/MT6/1: Claridge/Xanthaki declaración, párrafos 68-70

<sup>191</sup> OBJ/MT1/4 y MT1/3: C Burgos, párrafos 19-23 y video; y OBJ/MT5/1: M Ball, párrafos 8-9; y M

183. Aunque la empresa Grainger estableció un Grupo Steering para dar participación a los comerciantes, no existió un propio procedimiento para la representación y no hubo rendición

de cuentas.<sup>192</sup> Las actas de la reunión fueron autorizadas por la Empresa sin ningún acuerdo por parte de los otros participantes.<sup>193</sup> En vez de ser apoyados, los comerciantes se sintieron hostigados, y las quejas fueron puestas a un lado. Los comerciantes ven estos fracasos como un añadido a la debilitación de la legitimidad del proceso de la CPO.<sup>194</sup>

### *Derechos Humanos*

184. En lo relativo al Convenio Europeo de Derechos Humanos (ECHR)<sup>195</sup> los comerciantes argumentan que el programa de la Orden interferiría con los derechos conferidos en el Artículo 8 (vida privada y de familia) el Artículo 1 del Protocolo 1 (disfrute tranquilo de la posesión) y el Artículo 14 (derecho a la no discriminación).<sup>196</sup>
185. En lo relativo al Artículo 8, se argumenta que en virtud de la Decisión en el caso *Niemietz v Alemania* ECHR 13710/88, el término ' vida privada y familiar ' acoge la oportunidad de desarrollar relaciones personales, y esto incluye aquellas formadas a través de las actividades de negocios. Se alega que esto incluye las interacciones sociales que tienen lugar en el Mercado, y así los derechos del Artículo 8 conciernen a aquellos que llevan a cabo negocios allí o a quienes usan el Mercado como un centro social y de la comunidad.<sup>197</sup>
186. En el caso del Artículo 1, se argumenta que se interfiere con el derecho de los comerciantes a la posesión debido a la pérdida de sus negocios y estilos de vida, sin una compensación adecuada. Los derechos del Artículo 14 serían quebrantados debido a la discriminación indirecta que surgiría, debido a que los efectos del programa repercutirían sobre las personas Latino Americanas y las mujeres de forma desproporcionada.<sup>198</sup>
187. En relación a todos éstos, se argumenta que el acercamiento del Ayuntamiento fue fallido: Las EqIA fueron inadecuadas; el Ayuntamiento dejó de dar consideración apropiada a las conclusiones de las mismas; no se llevó a cabo un ejercicio de equilibrio estructurado o proporcionado; y no se dio consideración a aquellos que no tiene intereses legales sobre el suelo. El Ayuntamiento dejó asimismo de considerar la naturaleza positiva de las obligaciones que pesan sobre él de facilitar un modo de vida a las minorías.<sup>199</sup>

### *Tarea de Igualdad*

188. Conforme al Artículo 149 de la Ley de Igualdad de 2010, existe la tarea de dar consideración a la necesidad de eliminar la discriminación, oportunidades avanzadas de igualdad y fomentar las buenas relaciones ('La Tarea de Igualdad del Sector Público' o PSED). Los comerciantes argumentan que en su tratamiento del procedimiento relativo a la Orden, el Ayuntamiento ha dejado de cumplir con su tarea.<sup>200</sup>

---

<sup>192</sup> D Martinez – prueba oral; y M Hinestroza – prueba oral

<sup>193</sup> M Hinestroza – prueba oral

<sup>194</sup> OBJ/MT11/2: statement of M Osorio, paras 15-16; y OBJ/MT18/2: declaración de F Catano, párrafos 10-15

<sup>195</sup> La Corte Europea de Derechos Humanos fue incorporada al derecho Inglés por la Ley de Derechos Humanos de 1998

<sup>196</sup> OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 124 - 147

<sup>197</sup> OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 131 - 133

<sup>198</sup> OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 137 - 141

<sup>199</sup> OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 124 - 129, y 142 -147

<sup>200</sup> OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 98 - 106

189. La Declaración de Razones del Ayuntamiento apenas menciona los asuntos relativos a la igualdad, y no mostró pruebas de que los miembros los habían tenido en cuenta. El Informe del Caso se refiere brevemente a la tarea del Artículo 148, si bien no aporta prueba alguna de que se haya dado ninguna consideración. El mero hecho de poner en marcha una

EqIA no constituye prueba de que se haya dado consideración alguna. En cualquier caso, la EqIA del año 2017 fue únicamente preparada en una fase tardía en el proceso de CPO, y así no informó sobre las acciones del Ayuntamiento.

190. La Decisión en el caso *Hotak v Southwark LBC* [2015] UKSC 30,<sup>201</sup> deja claro que la tarea debe ser ejercitada en su substancia y con rigor y con una mente abierta. La carga pesa sobre el Ayuntamiento para mostrar de que lo ha hecho así. En el caso presente, se argumenta que el Ayuntamiento no ha aportado pruebas convincentes.

#### *El mejor interés de los niños*

191. Conforme al Artículo 3 del Convenio de Naciones Unidas sobre los Derechos del Niño (UNCRC) de 1989, el mejor interés de los niños afectados habrá de ser considerado en primer lugar. Los comerciantes argumentan que el Ayuntamiento ha fracasado en sus tareas respecto a los niños de la comunidad Latino Americana.<sup>202</sup>
192. Conforme a la jurisprudencia relevante,<sup>203</sup> sobre el Ayuntamiento pesa la tarea de identificar los mejores intereses de los niños, de investigar en su totalidad los efectos de la Orden sobre ellos, y de llevar a cabo una evaluación rigurosa proporcionada. No obstante, se argumenta que el tratamiento de los intereses de los niños en las EqIAs fue por entero inadecuado, y así las decisiones del Ayuntamiento que se basaron en ese asesoramiento fueron erróneas.
193. Se han presentado cuatro cartas de niños ante el Ayuntamiento, en las que se destacaba la importancia del Mercado para ellos,<sup>204</sup> pero se ha dado poco peso a las mismas. El Ayuntamiento se equivocó al asegurar que los intereses de los niños eran los mismos que los de sus padres.
194. Desde el punto de vista de los comerciantes, los mejores intereses de los niños únicamente podrían ser servidos reteniendo el Mercado, para ayudar al desarrollo de sus lazos sociales, cultura, comunidad y lengua. El programa de la Orden prevendría que esto ocurriese.

#### *Otros instrumentos de derecho internacional*

195. De forma adicional, los comerciantes invocan además derechos contenidos en otros instrumentos de derecho internacional.<sup>205</sup> Estos derechos se dice que son adicionales y distintos de todos los otros derechos incluidos aquellos concedidos por el derecho nacional.
196. En concreto, el Artículo 27 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (ICCPR) establece que a las personas que pertenezcan a una minoría étnica, religiosa o lingüística, no se les habrá de negar el derecho a disfrutar de su propia cultura, de profesar y practicar su propia religión, y de utilizar su propia lengua.

---

<sup>201</sup> Doc. LEGAL/1, tab 8: caso Hotak

<sup>202</sup> OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 107 - 123

<sup>203</sup> *ZH (Tanzania) v SoS para el Departamento de Interior* [2011] UKSC 4 (Doc. LEGAL 1/ Tab 9); *Zoumbas v SoS para el Departamento de Interior* [2013] UKSC 74 (Doc. LEGAL 1/ Tab 10); *Elizabeth Collins v SoS para las Comunidades y el Gobierno Local* [2013] EWCA 1193; y *Makhlouf v SoS para el Departamento de Interior (N.I.)* [2016] UKSC 59 (Doc. LEGAL 2(2)/ Tab 21)

<sup>204</sup> Cartas de los niños –apéndice de OBJ/030 por C Palaquibay y M Morera (in CD 6/4.1); y en Apéndice C tal SOC de los comerciantes(CD7/ Tab 4)

<sup>205</sup> OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 134, y 144 – 159; y OBJ/MT6/1: Claridge/Xanthaki, párrafos 9 -25 y 38 - 60

197. Se llama además la atención de: el Estatuto de Naciones Unidas (UN); el Convenio Internacional para la Eliminación de toda forma de Discriminación Racial (ICERD); el Convenio Marco para la Protección de la Minoría Nacionales (FCPNM); la Declaración de Naciones Unidas



sobre los Derechos de las Personas que pertenecen a una Minoría Étnica, Religiosa y Lingüística; Comentario General No. 23 del Comité de derechos Humanos de Naciones Unidas; la Recomendación General No. 32 del Comité de Naciones Unidas para la eliminación de la Discriminación Racial; y Decisiones relacionadas de los Tribunales Internacionales.

198. Entre otras cosas, se argumenta que las obligaciones impuestas sobre los gobiernos nacionales por medio de los tratados internacionales, las resoluciones de Naciones Unidas y similares, no dependen de ser emanados en la legislación nacional, sino que son vinculantes para los organismos públicos y los encargados de tomar decisiones. Se argumenta además que, bajo la presunción de compatibilidad, el derecho interno habrá de ser construido de tal forma que apoye los compromisos internacionales preexistentes, como el ICCPR.<sup>206</sup>
199. Más aún, se argumenta que las obligaciones y tareas bajo el ICCPR para combatir las desventajas a las que se enfrentan las minorías son al mismo tiempo positivas y negativas. Esto supone que el Ayuntamiento debe adoptar actuaciones positivas para proteger a la comunidad Latino Americana.<sup>207</sup> Y en el ejercicio de equilibrio, se habrá de dar mayor peso a sus derechos e intereses que a aquellos de la población en general, debido a su gran vulnerabilidad. Este acercamiento se dice que es obligatorio y no discrecional.<sup>208</sup>
200. Conforme a los argumentos de los comerciantes, ocurre en este caso que la violación de los derechos de la comunidad Latino Americana, en relación a su cultura, y en lo que se refiere a la participación efectiva y la consulta, no pueden ser invalidados simplemente por referencia a los otros beneficios públicos del programa de la Orden.<sup>209</sup>
201. Los comerciantes invocan asimismo la atención a la carta de fecha 21 de julio 2017 del Relator Especial de Naciones Unidas, y un artículo publicado en la prensa.<sup>210</sup> Se argumenta que éstos apoyan el caso que se argumenta en relación a los asuntos relativos a los derechos humanos.

## EL CASO DE LOS OTROS OBJETORES

### Intervenciones en la consulta – hechas debidamente, objeciones que cumplen los requisitos de cualificación

*Objeción No. 30: S Cesar Palaquibay y Mrs Mirca Morera*

202. El Sr Palaquibay es un comerciante del mercado, y la Sra Morera es su hija, quien creció en Inglaterra y fue a estudiar a la Universidad de Oxford y en Nueva York. La Sra. Morera es además directora de Latin Corner UK Ltd, una empresa social que persigue promover los intereses culturales de la comunidad Latino Americana.<sup>211</sup> Mientras que el Sr Palaquibay y la Sra. Morera apoyan el caso presentado en nombre del grupo de comerciantes en su conjunto, durante la consulta, la Sra. Morera indicó que ella deseaba presentar sus pruebas de forma separada al grupo.

---

<sup>206</sup> OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 155 – 159; y OBJ/MT6/1: Claridge/Xanthaki, párrafos 39, 40

<sup>207</sup> OBJ/MT6/1: Claridge/Xanthaki, párrafos 42 - 46

<sup>208</sup> OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 145, 147, 149 and 153; y OBJ/MT6/1: Claridge/Xanthaki, párrafos 75 - 76

<sup>209</sup> OBJ/MT0/9: Alegaciones finales, párrafos 153; y OBJ/MT6/1: Claridge/Xanthaki, párrafo 76

<sup>210</sup> Doc. GID/7 and OBJ/MT0/8: carta NU of 21 July 2017 y publicación en prensa

<sup>211</sup> Latin Corner UK Ltd es también un objetor en su propose derecho, como una de las partes de la

203. En el Mercado, la Sra. Morera regenta un servicio informal a la comunidad para los niños de los comerciantes y otros niños de la comunidad local.<sup>212</sup> Un grupo de aproximadamente 10 niños asisten los sábados y después del colegio los lunes, y toman parte en actividades que están diseñadas para la explotación de la cultura Latino Americana. uno de los propósitos del grupo es además fomentar los lazos sociales y de la comunidad entre los niños para combatir el aislamiento. Cuatro de los niños han escrito cartas sobre lo que significa el mercado para ellos.<sup>213</sup>

204. En años recientes, desde que la empresa Grainger se ha visto envuelta, el Sr Palaquibay y la Sra. Morera consideran que el Mercado ha sufrido un abandono deliberado, y que esta es la razón por la cual la condición del mismo es precaria y la existencia de delincuencia y conductas antisociales. Los comerciantes sienten además que han sufrido hostigamiento y provocación de algunas de las personas involucradas en la gestión del Mercado.<sup>214</sup>
205. Al tiempo que constituye un lugar en el que la comunidad Latino Americana puede practicar y expresar sus tradiciones culturales, el Mercado es un lugar en el que gente de todas las nacionalidades se reúnen juntas en armonía. Como tal, ofrece una oportunidad única para la integración intercultural y para una sociedad mixta. La campaña de los comerciantes ha estado siempre apoyada ampliamente por la comunidad indígena así como por Latino Americanos. El Mercado es además importante para la economía local, y atrae clientes procedentes de una gran área. Proporciona alojamiento a bajo coste para pequeñas empresas, y un estilo de vida para familias trabajadoras y empresarias que de otra forma tendrían dificultades.<sup>215</sup>
206. El programa de la Orden amenaza con debilitar las áreas de cohesión social, y dejaría de promover las buenas relaciones y la igualdad. Esto no es necesario, porque el plan de la comunidad de WCCC sería una alternativa viable que evitaría estos efectos y promovería los intereses del grupo minoritario.
207. En este contexto, se presta atención además sobre el FCPNM, y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (ICESCR). Estos se dice que requieren los gobiernos la promoción de las condiciones necesarias para que las minorías mantengan y desarrollen su cultura, y para preservar los elementos esenciales de su identidad; y para que se abstengan de dictar políticas destinadas a la asimilación de las minorías en contra de su voluntad.<sup>216</sup> Se argumenta que el programa de la Orden contraviene estas provisiones.
208. La objeción original del Sr Palaquibay y la Sra. Morera está acompañada de una petición firmada por aproximadamente 1600 personas originarias de 32 países.<sup>217</sup>

*Objeción No.108: El Sr Emmet Haverty-Stacke*

209. El Sr Haverty-Stacke aportó pruebas de que vivía desde hacía 7 años en uno de los pisos del número 257 de la calle High Road (parte de la Parcela 26 en el Mapa de la Orden). Él vivía allí como inquilino de la Asociación de Viviendas Irish Causeway, que actuaba como agente de gestión para los dueños de Viviendas Círculo 33. El Sr Haverty-Stacke afirmó que la primera vez que supo de la Orden fue en Octubre 2016, cuando recibió una carta de sus caseros, en la que le daban menos de 2 semanas de aviso para desalojar. Él había visto previamente publicidad relativa al lugar Wrads Corner pero no sabía que esto incluía su casa. El cuestionó el aviso de desalojo en el tribunal, pero simplemente se le concedió un corto periodo de permanencia antes de la ejecución. El regresó a su casa de una segunda Vista en el Juzgado para encontrarse que se habían cambiado las cerraduras en su ausencia y le dieron solamente una hora para que sacara sus pertenencias. Desde entonces está sin techo.<sup>218</sup>

<sup>212</sup> OBJ/030/1: Declaración de la Sra. Morera's statement

<sup>213</sup> CD 6/4.1 - Adjunto a Objeción No. 30 (children's letters)

<sup>214</sup> OBJ/030/3: Presentación de la Sra. Morera

<sup>215</sup> OBJ/030/2: Documento de la Sra. Morera: 'El caso para Salvar la Villa Latina en Tottenham'

<sup>216</sup> CD 6/4.1: Objeción No.30

<sup>217</sup> CD 6/4.1: Objeción No.30

encontró que se habían cambiado las cerraduras en su ausencia y le dieron solamente una hora para que sacara sus pertenencias. Desde entonces está sin techo<sup>218</sup>.

210. El Sr. Haverty-Stacke argumenta que Seven Sisters es una comunidad social y económica floreciente, en las que las personas se ayudan y dependen unas de otras, y resuelven sus propios problemas dentro de la comunidad. Por ello, las tiendas de la zona no se tocaron durante los disturbios del año 2011, mientras que los establecimientos de los minoristas de cadenas comerciales nacionales sufrieron ataques y saqueos. Además de los latinoamericanos, la zona tiene comunidades significativas de origen caribeño y africano, y esta diversidad es uno de los puntos fuertes y de las atracciones de la zona.
211. En una urbanización formada totalmente por propietarios privados, es probable que los residentes vengan de fuera de la zona. No necesitarían integrarse y no se molestarían en hacerlo. Lo mismo ocurrió con otro plan de rehabilitación local, en Lawrence Road. Los pisos privados atraerían a inversores y a especuladores, que los alquilarían en AirBnB.
212. De igual modo, las cadenas comerciales no emplearían a personal de la zona local, sino que abrirían los puestos de trabajo a personas de todo Londres. Los nuevos locales comerciales terminarían siendo comercios anónimos y sin alma. Se podría obtener más valor si se retuvieran los negocios existentes y se explotaran sus cualidades singulares, como ha ocurrido en Notting Hill, Camden, Brixton y Stoke Newington. Todas estas zonas han regenerado sus centros con éxito sin obras de urbanización grandes, y sin empujar a los negocios locales fuera de la zona.
213. El proyecto de urbanización también afectaría negativamente a los pacientes del hospital de St Anne's, que sufren problemas de salud mental. Muchos de ellos dependen de la continuidad y de pertenecer a una comunidad, y esto va ligado a ver caras familiares en las tiendas locales y en los puestos del mercado. Si se les quitara esto se pondría en peligro su salud.

### **Intervenciones en la consulta – hechas debidamente, objeciones que no cumplen los requisitos de cualificación**

*Objeción N° 26: 'Latin Elephant', Latin Corner UK Ltd, the West Green Road y Seven Sisters Development Trust, y Pueblito Paisa Ltd*

214. Latin Elephant es una organización benéfica registrada que apoya una mayor inclusividad de los grupos étnicos y migrantes en los procesos de cambio urbano en Londres. Las funciones y objetivos de Latin Corner UK Ltd, Pueblito Paisa Ltd y el WGRSSDT ya se han explicado en otra parte de este informe. La Dra. Patria Román-Velázquez, profesora universitaria de rango superior del Instituto de Medios de Comunicación e Industrias Creativas y fundadora y Presidenta de Latin Elephant prestó su testimonio en beneficio de estos objetores.
215. La Dra. Román-Velázquez se basa en la investigación exhaustiva que ella ha realizado sobre los grupos de negocios latinoamericanos en Londres, y el impacto que tienen en ellos los planes de rehabilitación a gran escala. Ella

<sup>218</sup> OBJ/108/1: declaración del Sr. Haverty-Stacke, y testimonio oral

argumenta que si el plan de la Orden sigue adelante, se corre el riesgo serio

de que los grupos de negocios latinoamericanos de Seven Sisters queden desplazados. Este no es un caso aislado, pero es un ejemplo de un fenómeno más amplio que amenaza a las comunidades de minorías y de migrantes y a sus micro-economías en todo Londres y en otros sitios, el más notable ejemplo es el de la zona de Elephant and Castle. En Wards Corner, los efectos los sentirá la comunidad latinoamericana, y en especial las mujeres, de una forma desproporcionada<sup>219</sup>.

216. Los objetores apoyan el caso que se argumenta en beneficio de los Comerciantes del Mercado, y apoyan en plan comunitario de la WCCC como plan alternativo al plan de la Orden<sup>220</sup>.

*Objeción N° 41: Dra. Sara González*

217. La Dra. González es profesora adjunta en la Universidad de Leeds. González ha realizado un programa de investigación académica centrado en los efectos de la rehabilitación y el aburguesamiento en los mercados minoristas tradicionales<sup>221</sup>. Esta investigación generalmente apoya estos argumentos que han presentado los comerciantes del mercado de Mercado de Seven Sisters y de otros, respecto a los efectos del plan de Wards Corner.

218. La Dra. González no ve ninguna justificación para la interferencia en los derechos humanos de los comerciantes del mercado. Ella cree que el Plan de la Orden no aportará ningún beneficio al bienestar económico y social. La zona no está abandonada y no es peligrosa, pero se ha creado esta impresión deliberadamente. La relación entre los comerciantes y los administradores del mercado ha quedado dañada de forma irreparable. El mercado nuevo que se propone no tendría la atmósfera o el aire de comunidad, y los comerciantes existentes y los clientes no podrán permitirse permanecer en la zona debido a la subida de precios. El plan comunitario alternativo ofrecería una rehabilitación inclusiva y participativa, y protegería el legado cultural y social, y por tanto debe preferirse<sup>222</sup>.

*Objeción N° 42: Sra. Susan Penny para la Asociación de Residentes de la Zona de Clyde*

219. La Sra. Penny habló en beneficio de *la Asociación de Residentes de la Zona de Clyde* (CARA sus siglas en inglés), que representa a los residentes, muchos de ellos son clientes de las tiendas y negocios del emplazamiento de la Orden<sup>223</sup>. CARA ha hecho campaña continuamente durante muchos años, contra la pérdida del mercado, y la pérdida de los antiguos edificios de Wards, que la asociación considera una entrada distintiva y querida a Tottenham. Según la opinión de la CARA, el plan de la orden representaría una forma de limpieza étnica, que destruiría los hogares y negocios existentes, y dislocaría a toda una comunidad.

220. La Asociación también ha apoyado continuamente al plan alterativo de la WCCC, que ellos consideran un proyecto urbanístico sostenible ejemplar que emplea una variedad de tecnologías y características de diseño respetuosas del entorno.

221. La Sra. Penny también presentó una copia de una propuesta que hizo en el año 2003 la antigua operadora del mercado, la Sra. Jill Oakley<sup>224</sup>. Esto demuestra que se podían haber esforzado más para trabajar con los operadores y los comerciantes para mantener el Mercado en mejores condiciones que las que se han dado desde entonces.

<sup>219</sup> OBJ/026/1 and /2: declaración de la Dra. Román–Velásquez y presentación de diapositivas

<sup>220</sup> CD 6/4.1 – Obj. N° 26 de Latin Elephant y Otros

<sup>221</sup> OBJ/041/2: Informe de S González titulado ‘Resisting Gentrification in Traditional Public Markets’

<sup>222</sup> OBJ/041/1: Declaración de la Dra. González

<sup>223</sup> OBJ/042/1: Declaración de la Sra. Penny en beneficio de CARA

<sup>224</sup> OBJ/042/2: 2003 propuesta realizada por Jill Oakley

*Objeción N° 143: Sra. Abigail Stevenson*

222. La Sra. Stevenson es diseñadora arquitectónica, tiene una licenciatura en arquitectura de la Universidad de Edimburgo, y tiene experiencia con la gestión de proyectos de remodelación comerciales de gran escala. Stevenson jugó un papel importante en la presentación del plan alternativo de WCCC para el emplazamiento de la Orden.

223. Los objetivos del plan de WCCC eran retener y reforzar el corazón y la identidad de Tottenham, su sentido de lugar, su diversidad, y su espíritu de comunidad. La intención del plan era conservar los edificios con mérito histórico y arquitectónico, trabajar con el patrimonio de activos físicos existentes de la comunidad, y hacer que la zona sea mejor para todos<sup>225</sup>.

224. El Plan de WCCC era el producto de las aportaciones de toda la comunidad, que agrupaba a toda clase de grupos de comunidades, trabajando con un equipo de profesionales entre los que se incluían arquitectos, expertos en urbanismo, diseñadores de paisajismo, estas personas dieron su tiempo sin cobrar honorarios. Los planos y la descripción del dossier de la urbanización incluidos en la declaración de diseño y acceso que se elaboró para el plan demuestran el nivel de pericia, compromiso y visión que se utilizó en la realización de la solicitud de permiso urbanístico de la WCCC.

225. El plan de la comunidad se ha costeado y se ha considerado viable. Se ha preparado un plan de negocios pero no se ha presentado por asuntos de confidencialidad. Se han mantenido discusiones sobre financiación del plan con el Prince’s Trust y con otros inversores, incluyendo al Sr. Murillo. El plan se podría ejecutar por fases, permitiendo así al mercado continuar durante el periodo de construcción y por tanto minimizando los trastornos a los comerciantes y a los negocios<sup>226</sup>. La remodelación la podría poner en práctica y gestionar el WGRSSDT, que se creó específicamente para proporcionar un vehículo de ejecución para el plan.

226. La Sra. Stevenson apoya a los Comerciantes con sus objeciones al plan de la Orden, y considera que el nuevo mercado propuesto en este no ofrece ninguna mejora de las instalaciones existentes.

*Objeción N° 151: Sra. Shirley Hanazawa*

227. Sra. Hanazawa es residente de Tottenham desde hace tiempo, y es miembro de la WCCC y de *Our Tottenham*, una red de grupos de la comunidad local. Cuando ella vino a la zona de Seven Sisters hace 25 años, el edificio de Wards Corner era una de las cosas que la atrajo a la zona, ya que le da un aire de distinción y singularidad. Ella considera el mercado actual un activo patrimonio de la comunidad valioso. En su opinión, el plan de la Orden destruiría la vitalidad de la zona. Los pisos privados y los establecimientos comerciales de marcas nacionales que se proponen no ofrecerían un sustituto adecuado para cubrir las necesidades de las personas locales.

*Objeciones N.º 155/167: Sra. Pam Isherwood/Asociación de Residentes de Page Green*

228. La Sra. Isherwood es residente local y miembro de la Asociación de Residentes de Page Green (PGRA sus siglas en inglés) y de la WCCC. Es objetora de la Orden por derecho propio (Obj. N.º 155), y también representa a la PGRA (Obj. N.º 167). La PGRA tiene 500 miembros, que son residentes que viven al este de la High Road.
229. El mercado existente se considera un recurso único y un elemento cohesivo de gran beneficio para la zona y su diversa comunidad. El plan de la Orden se considera un diseño anodino, moderno, indeterminado que no tiene particular mérito. La Sra. Isherwood y la PGRA preferirían ver el plan de la WCCC ejecutado, un plan que a su parecer preservaría mejor la Zona de Conservación y el carácter de la zona<sup>227</sup>.
230. La zona ha sido estigmatizada injustamente por tener altos niveles de delincuencia y problemas sociales, cuando así no es como lo vive o como lo ve la gente local. Los mismos comerciantes del mercado han trabajado muy duro para cambiar la situación, haciendo del mercado un lugar atractivo para visitar y un destino cultural para los turistas. Esto ha beneficiado a toda la zona de Seven Sisters. Ya no hay necesidad de demolerlo para "limpiar" la zona.
231. Los estudios muestran que los centros urbanos están mejor con minoristas locales independientes, ya que el consumo se queda en la zona<sup>228</sup>. El plan de la comunidad de WCCC lograría esto mejor que el plan de la Orden. Permitiría a los comerciantes que se quedaran, evitando que se les decantara a un mercado temporal, y evitando que se les impusieran incrementos de renta prohibitivos. También proporcionaría puestos de trabajos locales, formación y espacio asequibles para los negocios, y restauraría un edificio icónico.
232. En el plan de la Orden, Grainger y el Ayuntamiento han provisto solamente a última hora y de forma reacia la retención del mercado, y es cuestionable si están realmente comprometidos con ello. Incluso si el mercado sobrevive, el nuevo sería inferior al existente, y es poco probable que retenga la mezcla de comerciantes existente.

*Objeción N.º 159: Sr. Colin Hobbs*

233. El Sr. Hobbs es residente local. Hobbs apoya el plan alternativo de la WCCC y lo prefiere al de la Orden, porque conservaría el mercado y los edificios existentes, y tiene el apoyo del público.

<sup>225</sup> OBJ/143/1 and /2: Objeción original de la Sra. Stevenson y declaración en la Consulta

<sup>226</sup> OBJ/143/3: Sra. Stevenson – presentación de diapositivas

**Objeciones realizadas debidamente – declaraciones escritas (ninguna cumple los requisitos de cualificación)**



*Objeción N° 28: Grupo Talentos*

234. El Grupo Talentos es principalmente un grupo de baile folklórico colombiano, que tiene su sede en el Mercado de Seven Sisters. Su objeción original va acompañada de duplicados de cartas firmadas por 10 miembros del grupo<sup>229</sup>.
235. El grupo trabaja con niños, jóvenes y adultos. Su objetivo es reforzar los lazos de la comunidad, las tradiciones y las raíces, y promover la cultura latinoamericana a un público más amplio. El grupo actúa en espectáculos, carnavales y festivales por todo Londres y en otros sitios, nacionales e internacionales.
236. El grupo se opone a la Orden de Adquisición Obligatoria (CPO en inglés) por razones similares a las de los comerciantes del mercado y otros objetores. Además, la pérdida del mercado existente privaría al grupo de un lugar donde ensayar y actuar, y por consiguiente no les permitiría mantener vivos estos elementos de su cultura.

*Objeción N° 29: Coalición de la Comunidad de Wards Corner*

237. La WCCC es una coalición de grupos comunitarios dentro de la zona de Seven Sisters y South Tottenham. La coalición es la principal promotora del plan urbanístico alternativo liderado por la comunidad para el emplazamiento objeto de la Orden. La objeción original de la Coalición estaba apoyada por duplicados de cartas firmadas por 60 defensores<sup>230</sup>.
238. La WCCC apoya el caso que argumentan los comerciantes del mercado y otros objetores. Además, la Coalición plantea varias objeciones procedurales respecto a la forma en el que el Ayuntamiento ha gestionado la Orden y las solicitudes de permiso de planificación urbanística relacionadas con la misma, y sobre sus tratos con Grainger en conexión con los terrenos de la Orden y el emplazamiento de Apex House, y sobre la idoneidad de la consulta y la participación en todos estos<sup>231</sup>.

*Objeción N° 33: Sra. Illary Valenzuela Oblitas*

239. La Sra. Oblitas es coordinadora de proyectos del Servicio de los Derechos de las Mujeres Latinoamericanas. Ella ve el mercado existente como un lugar para que la comunidad se relacione y mantenga los lazos, y también como una fuente de autonomía económica. Ella se opone al plan de la Orden porque a su parecer desplazará a toda la comunidad. Ella está de acuerdo en que se necesita una rehabilitación, pero preferiría un plan liderado por la comunidad, inclusivo, en el que las decisiones finales estén en manos de los comerciantes.

<sup>227</sup> CD 6.4/2, objeciones 155 y 167; y OBJ/167/1 y /2: declaración de la Sra. Isherwood y otros comentarios

<sup>228</sup> Sra. Isherwood – testimonio oral

<sup>229</sup> CD 6/4.1: Objeción N° 28 del Grupo Talentos

*Objeción N° 38: Sra. Candy Amsden*

240. La Sra. Amsden es una residente local que lleva mucho tiempo en la zona, y una miembro fundadora de la WCCC, y también es miembro de CARA. Ella ha hecho campaña contra la re-urbanización desde el año 2007.

A su parecer, los esfuerzos del Ayuntamiento y de Grainger en la consulta han sido un mero simbolismo, cuando nunca se han escuchado bien las opiniones de los residentes y de los negocios locales.

241. Ella cuestiona los tratos del Ayuntamiento con Grainger y el uso de dinero público del fondo *New Deal for Communities*. Ella también expresa su preocupación por el descuido deliberado del edificio de Wards, y el trato de los residentes vulnerables en algunos inmuebles del emplazamiento de la Orden<sup>232</sup>.

### **Objeciones realizadas debidamente sin más presentaciones - cualificadas**

*Objeción N° 2: K M Patel y S M Patel*

*Objeción N° 21: Prajida Sukamaran*

242. Los Sres. K M Patel y S M Patel son propietarios absolutos del interés de los inmuebles números 9-11 de West Green Road (Parcela 22 en el Plano de la Orden), y Prajida Sukamaran es la propietaria absoluta de los números 3-7 de West Green Road (Parcela 23). Ambas partes realizaron objeciones formales contra la Orden en octubre de 2016. Ninguna de las dos partes ha realizado otros comentarios, pero sus objeciones no se han retirado<sup>233</sup>.

243. Los Patel argumentan que su propiedad debería estar excluida de la Orden, porque el plan podría seguir adelante sin ella, y porque su propiedad podría remodelarse y mejorarse por separado. También se oponen a la Orden basándose en argumentos de consultas insuficientes, y en la falta de un caso convincente.

244. Prajida Sukamaran se opone a la Orden por sus efectos en el Mercado de Seven Sisters y los comerciantes.

*Objeción N° 5: Sainsbury's SuperMarkets Ltd*

*Objeción N° 6: Beauty Power Ltd*

*Objeción N° 16: Sra. Sher Afgan*

*Objeción N° 19: The Eye Practice*

245. Los objetores tienen arrendamientos comerciales o tenencias dentro del emplazamiento de la Orden. Sainsbury's tiene un arrendamiento en la planta baja y el sótano de los números 3-7 de West Green Road (parte de la Parcela 23)<sup>234</sup>. Beauty Power tiene un arrendamiento en 255-259 High Road (parte de la Parcela 26), y la Sra. Afgan es propietaria de ese negocio. The Eye Practice ocupa el local de la tienda en el nº 715 de Seven Sisters Road (parte de la Parcela 3). Desde que presentaron sus objeciones formales contra la Orden, ninguna de estas partes ha añadido nada, pero sus objeciones originales permanecen.

<sup>230</sup> CD 6/4.1 – Obj. N°29

<sup>231</sup> CD 7/5 y 7/6 – WCCC declaraciones de sus argumentos

<sup>232</sup> OBJ/038/1 y /2: declaración de la Sra. Amsden y apéndices

<sup>233</sup> El argumento del Ayuntamiento es que se han acordado las condiciones para estas dos partes

246. Sainsbury's tiene una plantilla de 30 empleados, la mayoría de ellos vive localmente, y se argumenta que el cierre de su establecimiento tendrá un

impacto socioeconómico grave en la zona. La Empresa estaría dispuesta a considerar un local sustituto en la nueva urbanización, pero en la fecha de la objeción, les parecía que había incertidumbre sobre la capacidad de ejecución del plan propuesto, y que no había habido suficientes negociaciones.

247. Beauty Power y la Sra. Afgan se oponen a la Orden porque según ellos el plan destruiría los edificios existentes, causaría la pérdida de negocios y puestos de trabajo existentes, y dañaría la economía, el entorno y la estructura social de la zona. Y como tal, consideran que el plan va en contra de las políticas de planificación urbanística locales. Además, argumentan que el plan no ha demostrado su viabilidad económica, y no existe una necesidad convincente para su existencia. Beauty Power ha realizado una gran inversión en su local y en su stock, y teme que su cierre o reubicación implique grandes pérdidas.
248. The Eye Practice es un negocio pequeño, que emplea a tres personas locales. Proporciona un servicio esencial a la comunidad local, con más de 5000 pacientes registrados. Si la clínica tuviera que trasladarse, hay escasez de locales alternativos asequibles en la zona.

*Objeción Nº 9: Sr. Álvaro Molina*

*Objeción Nº 10: Sr. Luis Enrique Segura García*

*Objeción Nº 11: Sr. Wilson Patino*

*Objeción Nº 12: Srta. Laura Patino*

*Objeción Nº 13: Sra. Prathibha Sreenivasan*

249. En la fecha de la Orden, el Sr. Molina, el Sr. García, y el Sr. Patino y su hija adolescente, Laura Patino, eran residentes ocupantes del nº 10 de Suffield Road (Parcela 10)<sup>234</sup>. La Sra. Sreenivasan era la ocupante del piso de arriba en 9-11 West Green Road (Parcela 22). Ninguno de estos objetores ha hecho más comentarios, y nos han informado posteriormente que la vivienda del nº 10 ha sido desocupada. Sin embargo, las objeciones no se han retirado, y permanecen, para ser consideradas.
250. Todos los objetores estaban preocupados por la pérdida de sus hogares, y el alto costo que supone encontrar alternativas. Algunos no estaban seguros de si tendrían derecho a viviendas subvencionadas. Varios estaban preocupados por perder su acceso al transporte público y por los trayectos de ida al trabajo. Los trastornos escolares también eran un problema para las familias Patino y Sreenivasan.
251. También se plantearon los temas del futuro del mercado, los efectos en los comerciantes, la pérdida de los edificios existentes, y la falta de viviendas asequibles en el plan propuesto.

---

<sup>234</sup> El Ayuntamiento informó en la consulta que se habían acordado las condiciones para la adquisición del arrendamiento de Sainsbury's

<sup>235</sup> El Ayuntamiento ha informado que esta propiedad ha sido desocupada, pero se acepta que esto no afecta al estado de objeciones cualificadas de los objetores

*Objeción N° 14: Sr. Awlad Hussain*

*Objeción N° 20: Sr. Samuel Ludmir*

252. El Sr. Hussain y el Sr. Ludmir son propietarios absolutos de los números 16 y 8 de Suffield Road respectivamente (Parcelas 13 y 9). Sus objeciones particulares guardan relación con la cantidad de indemnización. Este es un asunto que, si se confirma la Orden, estaría determinado de acuerdo con las disposiciones reglamentarias. Como tal, es algo que está aparte de la decisión del Secretario de Estado de si la Orden debe confirmarse o no. En consecuencia, estas objeciones no se pueden considerar más en este informe <sup>236</sup>.

*Objeción N° 15: Sra. Pamela Myall*

*Objeción N° 17: Sra. S Mustafa y Sra. F Houloussi*

253. La Sra. Myall, la Sra. Mustafa y la Sra. Houloussi son dueñas de propiedades que están fuera del emplazamiento de la Orden que han presentado objeciones respecto a los derechos de luz<sup>237</sup>. Estas objeciones, de nuevo, guardan relación únicamente con la cantidad de compensación, y por tanto no se consideran más en este documento.

### **Objeciones realizadas debidamente sin más representaciones – no cumplen los requisitos para considerarse calificativas**

*Objeciones números 23, 24, 32, 34, 37, 39, 40, 43-107, 109-142, 144-150, 152-154, 156-158, y 160-165 (varios objetos particulares sin intereses calificativos)*

254. Las 123 objeciones restantes realizadas debidamente se basan principalmente en asuntos que ya se han cubierto en más detalle *supra*. En particular, estas objeciones plantean asuntos que guardan conexión con los efectos que la Orden podrá tener en el mercado, la pérdida de la High Road existente y de los edificios de Wards Corner, la falta de viviendas asequibles y los efectos en la comunidad local.

255. Además, el Sr. David Schmitz (Obj. 40) argumenta que al juzgar la viabilidad de la alternativa del plan liderado por la comunidad de la WCCC, el coste de los terrenos no debería incluir el precio total pagado (o que se deberá pagar) por Grainger. Esa cifra tiene en cuenta el valor añadido derivado del plan de la Orden, y el Sr. Schmitz sugiere que esto distorsiona la evaluación. Sin esa carga, él considera que el plan de la WCCC puede ser viable.

---

<sup>236</sup> Respecto a la Parcela 9, el Ayuntamiento también informó en la Consulta pública que no se habían acordado las condiciones

<sup>237</sup> El Ayuntamiento no disputa la existencia de los derechos de luces respecto a estas propiedades inmuebles.

256. La Dra. Giota Alevizou (Obj. 116) comenta que el plan de la WCCC es el resultado de una colaboración simbiótica entre el equipo del proyecto y la comunidad local, que refleja la identidad simbólica del emplazamiento de la Orden y el espacio social. En su opinión, esto proporciona una oportunidad dentro de ese plan para crear una mayor fortaleza en la comunidad, y para apoyar mejor la estructura económica, social y cultura de la zona.
257. De igual manera, Katerina Alexiou (Obj. 121) considera que el plan de la WCCC está arraigado en una comprensión profunda de la composición social y cultural de la comunidad. En su opinión, las objeciones no tienen una motivación política, ni son retrógradas, pero tienen su base en un verdadero interés por la zona, una creencia en el poder del localismo, y un deseo de cambio sostenible.
258. Jean-Jacques Best (Obj. 139) cree que debe ser posible preservar los edificios existentes y crear espacio para micro-negocios. En su opinión, esto podría ser una forma de rehabilitación más tangible, que permitiría a las personas locales ser autosuficientes y crear puestos de trabajo de alta calidad permanentes; en lugar de ofrecerles lo que pueden ser trabajos mal pagados, por horas o trabajos de turnos en los negocios minoristas convencionales.
259. Laura Hill (Obj. 147) aboga por los beneficios de los edificios de baja altura, como los edificios existentes en el emplazamiento actual, como forma de promover el bienestar y una mejor salud mental.

### **Objeciones tardías (todas son no cualitativas)**

#### *Objeción N° 166: Save Britain's Heritage*

260. "Save" consta que el permiso de planificación urbanística para el plan de la Orden, concedido en el 2012, es anterior a la publicación del PPG y de la adopción del actual LPCA. Se sugiere que en vista de estas políticas y de la guía más recientes, el plan ofrece beneficios inadecuados para justificar la confirmación de la Orden. De todas formas, Save se opuso a la solicitud de permiso de construcción para la urbanización, y todavía considera que el permiso no debería haberse concedido<sup>238</sup>.
261. Los edificios existentes tienen energía contenida, que quedaría desperdiciada por el derribo y la reurbanización. Su diseño y construcción son lo suficientemente robustos para permitir la remodelación y adaptación a nuevos usos, y esto se prefiere. La variedad de opciones de urbanización alternativas que se han considerado ha sido demasiado limitada. El nuevo uso se podría combinar con proyectos de urbanización adicionales, como proyectos de rellenos de parcelas y ampliaciones verticales<sup>239</sup>.
262. Puede haber formas alternativas de rehabilitación que se aprovechen de los puntos fuertes del mercado existente, y los utilice como un argumento de promoción único para la zona. Camden Lock, Borough Market y Brick Lane son buenos ejemplos de modelos de rehabilitación que han tenido éxito, fuera de la visión limitada de las grandes promotoras corporativas.

---

<sup>238</sup> CD 6/4.2, Objeción de SAVE, n° 166

<sup>239</sup> CD 7/7: Declaración del argumento de SAVE

### *Objeciones números 168 – 191: Varios objetores*

263. El Sr. Isaac Bigio (Obj. nº 168) llama la atención a la creciente comunidad de personas que hablan español y portugués, de la cual forma parte el grupo latinoamericano. La importancia de esta comunidad ha sido reconocida por la Asamblea de Londres<sup>240</sup>.
264. La Federación Nacional de Comerciantes de Mercado (la NMTF en inglés, Obj. 169) expresa su preocupación por los negocios existentes, y por los efectos que el plan de la Orden tendrá en el carácter fundamental del mercado. Insta a que se permita al Mercado continuar reflejando a la comunidad local.
265. Claudia Turbet-Delof (Obj. 172), practicante en el campo de salud mental, comenta sobre la particular vulnerabilidad de los miembros de la minoría étnica a problemas de salud mental y emocional, consecuencia de su falta de recursos, de su bajo estatus percibido y de sus sentimientos de desigualdad. En este contexto, el Mercado de Seven Sisters se considera un lugar valioso de refugio social y cultural
266. Las objeciones restantes repiten asuntos similares a los que se han reflejado *supra*.

### **Peticiones**

267. Las dos peticiones restantes, numeradas como Presentaciones nº 27 y 31, tienen 163 y 52 firmas respectivamente. Los argumentos de objeción que se presentaron ya se han cubierto *supra*.

## **LA RESPUESTA DEL AYUNTAMIENTO A LAS OBJECIONES**

### *Derechos humanos según el Artículo 8 y el Artículo 1*

268. El Ayuntamiento mantiene que todos los argumentos de los comerciantes y otros objetores sobre la pérdida de derechos están basados en el miedo de que el Mercado de Seven Sisters deje de existir, o de que los comerciantes existentes no puedan continuar con sus negocios allí. En opinión del Ayuntamiento, esos argumentos no tienen fundamento, porque el plan de la Orden permite la conservación del Mercado, y el acuerdo de la Sección 106 protege el derecho de los comerciantes de permanecer en el emplazamiento<sup>241</sup>. Tampoco hay evidencia de que los alquileres en el mercado temporal o en el nuevo mercado vayan a ser inasequibles. De esta posición se desprende que no se van a dar ninguna de las consecuencias negativas para los derechos humanos, los intereses de los menores y la discriminación, derivadas de la reurbanización que alegan los objetores.
269. Además, respecto a los derechos del Artículo 8, sobre el hogar, la familia y la vida privada<sup>242</sup>, se argumenta que ninguno de esos derechos tiene nada que ver en este caso, excepto en la cantidad limitada de casos en los que el proyecto de urbanización también implicaría la pérdida de alojamiento residencial. Eso se aplica únicamente a una pequeña cantidad de objetores. La pérdida del Mercado en sí no conducirá a una interferencia en la vida familia o en la vida privada de nadie.
270. Respecto al Artículo 1 del Protocolo 1, y en relación al derecho a los bienes personales<sup>243</sup>, se argumenta que la Orden no privaría a los comerciantes de



ninguna pertenencia. Las licencias para comerciar en el mercado de los comerciantes pueden rescindirse con poca antelación, sin que esto tenga nada que ver con la Orden. Eso es un tema puramente contractual entre los comerciantes del mercado y el operador/administrador del mercado. La Orden de Adquisición Obligatoria (CPO) no intenta obtener el poder de adquirir ninguna licencia, porque dicho poder no es necesario. La pérdida de licencias, si eso ocurriera, y todas las consecuencias que podrían derivarse de la misma para los comerciantes particulares, no sería por tanto consecuencia directa de la Orden. Por consiguiente, el Artículo 1 no se aplica.

271. En todo caso, si hubiera alguna interferencia en los derechos humanos, el Ayuntamiento considera que esto estaría justificado y sería proporcional, en pos de los objetivos legítimos del plan de la Orden, que tendría unos beneficios para el público para toda la comunidad que estarían por encima de estos.

### *Igualdad y discriminación*

272. Habiendo considerado el Artículo 14 y el PSED, el Ayuntamiento no acepta que la Orden vaya a tener un impacto discriminatorio en la comunidad latinoamericana, porque el futuro del mercado está asegurado adecuadamente. También se argumenta que no hay evidencia de ningún impacto diferencial en las mujeres, especialmente debido a que cualquier barrera que pueda suponer el idioma es probable que afecte a los dos sexos igualmente<sup>244</sup>.
273. Pero en cualquier caso, el Ayuntamiento argumenta que la ley no requiere que las minorías estén protegidas contra todos los efectos adversos, ni tampoco requiere un resultado que les deje exactamente en la misma posición que tienen ahora<sup>245</sup>. Lo que se requiere es que se identifiquen todos los impactos negativos y se sopesen en el balance global de la planificación urbanística<sup>246</sup>. El fallo de *West Berkshire* muestra que es correcto tratar los impactos en la igualdad como parte de ese balance<sup>247</sup>. El caso de *Hurley & Moore* deja claro que la cantidad del peso es un tema para los encargados de tomar las decisiones<sup>248</sup>.
274. El Ayuntamiento mantiene que ha cumplido adecuadamente con los requisitos legales relevantes respecto a esto. También se alega que tras la presente consulta, el Secretario de Estado tendrá toda la información que necesita para poder considerar estos temas en su totalidad y decidir si confirmar la Orden<sup>249</sup>.

---

<sup>240</sup> OBJ/168/4: carta de Tony Arbour, Presidente de la Asamblea de Londres

<sup>241</sup> APP/0/11: Presentación final de argumentos, Anexo Legal, párrafo 38, 51 et al

<sup>242</sup> APP/0/11: Presentación final de argumentos, Anexo Legal, párrafos 42 - 63

<sup>243</sup> APP/0/11: Presentación final de argumentos, Anexo Legal, párrafos 39 y 64 - 68

### *Los intereses de los menores*

275. Incluso si los objetores tuvieran razón sobre los efectos de la Orden en el mercado o en los comerciantes, el Ayuntamiento argumenta que no hay evidencia de que esto vaya a causar unos efectos adversos significativos a los menores<sup>250</sup>. Las vidas privadas de los niños en casa y en el colegio no estarán afectadas directamente. No hay evidencia de que no vayan a poder encontrar lugares alternativos para ver a otros niños de orígenes étnicos similares, o a aprender sobre sus orígenes y su cultura. En todo caso, el mercado existente no es necesariamente un lugar seguro o apropiado para esas actividades, dado el estado del edificio y las reparaciones que se necesitan.
276. El Ayuntamiento disputa el argumento de los comerciantes de que deberían haber obtenido más información sobre el impacto en los menores<sup>251</sup>. No había

motivo para imaginar que los intereses de los menores que puedan resultar afectados sean distintos de los de sus padres. Esto fue una asunción razonable, en línea con el fallo de *Collins*<sup>252</sup>. El Ayuntamiento por tanto tenía suficiente información de los sondeos llevados a cabo para EqIAs (evaluaciones del impacto en la igualdad).

277. La evidencia en la que se basan los objetores se compone principalmente de las cuatro cartas de menores presentadas por la Sra. Morera<sup>253</sup>. Estas cartas no estaban disponibles cuando se hizo la Orden, pero en todo caso, las propias preferencias de los menores no son necesariamente las mismas que las de sus intereses. No hay nada en la evidencia que sugiera que el impacto en los niños no sería más que menor.

#### *Derecho internacional*

278. El Ayuntamiento plantea que los convenios internacionales y similares se vuelven vinculantes en el Reino Unido únicamente si se incorporan en la ley doméstica por medio de legislación específica. Esto es porque los gobiernos participan en los tratados, como el poder ejecutivo, pero solo se convierten en leyes cuando los aprueba el parlamento<sup>254</sup>. Se argumenta que ni el ICCPR, el ICERD, el FCPNM, o ninguno de los otros instrumentos internacionales y documentos a los que los objetores hacen referencia, han sido incorporados. Los estatutos aplicables en este caso, por tanto, son La Ley de Derechos Humanos de 1998, la Ley de Igualdad de 2010, y las distintas leyes de Planificación Urbanística<sup>255</sup>.

279. El argumento de que la carta recibida de los Relatores Especiales de las Naciones Unidas apoya a los objetores está mal interpretado. La carta meramente solicita más información, y afirma expresamente que ellos no tienen la intención de prejuzgar la precisión de los hechos de los que hasta la fecha se les ha informado<sup>256</sup>.

#### *Consulta*

280. No se ha negado a nadie afectado por la Orden el derecho o la oportunidad o el derecho de objetar contra la misma, y de participar durante todo el proceso. Se han puesto traducciones a disposición de los interesados siempre que se han solicitado. En todo caso, está claro que a todos aquellos que expresaron su deseo por participar en la presente se les ha permitido hacerlo, independientemente de si han presentado objeciones dentro del plazo reglamentario o no<sup>257</sup>.

---

<sup>244</sup> APP/0/11: Presentación final de argumentos, Anexo Legal, párrafos 69 - 72

<sup>245</sup> APP/0/11: Presentación final de argumentos, Anexo Legal, párrafos 3b, 8 y 25

<sup>246</sup> APP/0/11: Presentación final de argumentos, Anexo Legal, párrafos 7-12

<sup>247</sup> APP/0/11: Presentación final de argumentos, Anexo Legal, párrafo 8

<sup>248</sup> APP/0/11: Presentación final de argumentos, Anexo Legal, párrafo 7

<sup>249</sup> APP/0/11: Presentación final de argumentos, Anexo Legal, párrafos 5 - 33

<sup>250</sup> APP/0/11: Presentación final de argumentos, Anexo Legal, párrafos 51 - 59

<sup>251</sup> APP/0/11: Presentación final de argumentos, Anexo Legal, párrafos 20e, 47 - 50

## *Ocupantes residenciales*

281. El Ayuntamiento afirma que todos los inquilinos residenciales existentes del Ayuntamiento o de asociaciones de viviendas en el emplazamiento de la Orden, han sido reubicados ya o se les han ofrecido viviendas alternativas<sup>258</sup>. Esto incluye al Sr. Haverty-Stacke, y también al Sr. Taylor, que fueron omitidos por error de la lista de personas a las que se notificó en septiembre de 2016.
282. En los casos en los que hay o hubo inquilinos residenciales privados en los inmuebles ya adquiridos por Grainger, se ha dado a esos inquilinos o se les darán seis meses de aviso. En la mayoría de los casos esto excede el periodo de aviso que se requiere en las condiciones de su alquiler. En otros casos, la terminación de las tenencias residenciales privadas será un asunto para el propietario de la vivienda, para proporcionar la propiedad desocupada. No obstante, si un inquilino residencial u ocupante no pudiera encontrar nuevo alojamiento, o se quedara sin techo involuntariamente como consecuencia de la Orden, el Ayuntamiento tendría el deber de reubicarles<sup>259</sup>.
283. Respecto al Sr. Haverty-Stacke, el Ayuntamiento ha establecido que la Asociación de Viviendas *Irish Causeway Housing Association* le dio el aviso de desalojar el inmueble en enero de 2016. La carta tenía algunos errores, pero le informaba claramente que tendría que desalojar su piso más adelante ese mismo año. La carta le ofrecía ayuda con la reubicación. Posteriormente, el Ayuntamiento tiene entendido que *Irish Causeway* hizo cuatro ofertas de alojamientos al Sr. Haverty-Stacke, pero las cuatro fueron rechazadas<sup>260</sup>.
284. Además, el Sr. Haverty-Stacke, junto con los otros ocupantes residenciales, habrían recibido copias de los boletines informativos del Ayuntamiento sobre la Rehabilitación de Seven Sisters, que se distribuyeron a todas las direcciones en los terrenos de la Orden, en julio y diciembre de 2015, julio de 2016 y abril de 2017. En estos boletines se hacía referencia explícitamente de la intención de adquirir propiedades obligatoriamente, e incluían una descripción completa del alcance del emplazamiento de la Orden. Además, se enviaron avisos según la Sección 16 al Sr. Haverty-Stacke y a otros en tres ocasiones, en junio de 2016. También se fue puerta por puerta, específicamente para ponernos en contacto con los ocupantes que todavía no habían respondido<sup>261</sup>.
285. Aunque se dejó al Sr. Haverty-Stacke fuera de los avisos por error en septiembre de 2016, a pesar de todo esto, él presentó una objeción a la Orden, dentro del plazo requerido, y su objeción fue en consecuencia registrada como objeción presentada correctamente. Haverty-Stacke también asistió a la reunión antes de la consulta pública en mayo de 2017, y compareció en persona en la Consulta Pública. Por tanto no se negó al Sr. Haverty-Stacke la oportunidad de presentar su caso.

---

<sup>252</sup> APP/0/11: Presentación final de argumentos, Anexo Legal, párrafos 43 - 44

<sup>253</sup> APP/0/11: Presentación final de argumentos, Anexo Legal, párrafo 47

<sup>254</sup> APP/0/11: Presentación final de argumentos, Anexo Legal, párrafos 78 - 83

<sup>255</sup> APP/0/11: Presentación final de argumentos, Anexo Legal, párrafos 73 - 77, 84 - 85

<sup>256</sup> APP/0/11: Presentación final de argumentos, Anexo Legal, párrafo 86

<sup>257</sup> APP/0/11: Presentación final de argumentos, Anexo Legal, párrafos 85ª y 85b

<sup>258</sup> APP/0/10: Presentación final de argumentos, párrafo 76

286. Además, el funcionario del Ayuntamiento encargado de la reubicación es consciente de la situación del Sr. Haverty-Stacke y ha mantenido contacto regular con él durante 2017, y mantuvo una reunión con él durante el transcurso de la Consulta, todo para asistirle a encontrar alojamiento. También se obtuvo información médica, y el asunto continúa.
287. Asimismo se mantuvo un reunión con el Sr. Taylor, y este confirmó que no desea oponerse a la Orden.
288. El Ayuntamiento por tanto mantiene que el error procedural admitido al no entregar el aviso al Sr. Haverty-Stacke, y al Sr. Taylor no ha perjudicado el proceso de consulta. En consecuencia, esto no debería impedir al Secretario de Estado poder tomar una decisión sobre si confirmar la Orden o no.

---

<sup>259</sup> APP/0/10: Presentación final de argumentos, párrafo 76

<sup>260</sup> Doc GID/6: Respuesta del Ayuntamiento a las preguntas del Inspector; y los adjuntos incluyen la carta de *Irish Causeway*

<sup>261</sup> Doc GID/6: Respuestas del Ayuntamiento a las preguntas del Inspector; y los adjuntos incluyen las boletines sobre la rehabilitación de Seven Sisters

## **RAZONAMIENTOS Y CONCLUSIONES DEL INSPECTOR<sup>262</sup>**

### **Temas principales**

289. En vista de las objeciones, y considerando la legislación habilitadora<sup>263</sup> y las Directrices de Orientación publicadas<sup>264</sup>, me parece que los asuntos principales que el Secretario de Estado debe considerar son los siguientes:

- si, y hasta qué punto el plan de la Orden avanzaría la estrategia de rehabilitación general del Ayuntamiento para el municipio;
- si, y hasta qué punto el plan contribuiría al bienestar económico, social y medioambiental de la zona de Seven Sisters;
- si el plan concuerda con el Plan de Desarrollo adoptado;
- si el plan es viable y está libre de impedimentos;
- si los propósitos de la Orden se podrían conseguir sin el uso de poderes de adquisición obligatoria;
- si los propósitos de la Orden se podrían conseguir de alguna otra manera;
- si, y hasta qué punto, la confirmación de la Orden afectaría a los humanos, o a la igualdad, o a los intereses de menores;
- en vista de todo lo anterior, si existe una justificación convincente para la confirmación de la Orden, en interés del público.

### **Relación con la estrategia más amplia del Ayuntamiento**

290. Es obvio, por la evidencia presentada, que la parte este del Municipio de Haringey, que incluye el emplazamiento de la Orden y la mayoría de la zona de Tottenham, tiene altos niveles de privación y desventaja. Estos se manifiestan en una variedad de problemas, incluyendo una economía local por debajo del nivel satisfactorio, un entorno deprimido, viviendas de mala calidad, servicios en declive, rendimientos bajos, mala salud y delincuencia. Juntos, estos síntomas se consideran indicios de una comunidad en declive. Aunque algunos disputan la representación del Ayuntamiento de estos asuntos, la evidencia estadística es convincente, y esto confirma la evaluación del Ayuntamiento de la escala de los problemas y de la necesidad de intervención **[79-83]**.

291. Como parte de su estrategia para atajar estos asuntos, el Ayuntamiento ha emprendido un programa de rehabilitación y renovación por todo el municipio. La estrategia ha consistido en concentrar la inversión del sector público y del sector privado en una secuencia de proyectos urbanísticos, en puntos de crecimientos seleccionados distribuidos por la zona de Tottenham, con el propósito de que estos se conviertan en catalizadores para más fomento y renovación en esas zonas. Este planteamiento ha tenido éxito a la hora de poner en marcha la urbanización en Tottenham Hale y en la zona que rodea el estadio de fútbol, y hay otros planes de envergadura en proyecto. Eventualmente, el propósito de la estrategia es conectar las zonas de crecimiento, para esparcir los beneficios a las comunidades que toman parte **[84-88]**.

292. Algunos objetores han criticado esta forma de rehabilitación, citando la pérdida de entornos familiares, el desplazamiento de los grupos de ingresos más bajos, y el debilitamiento de las estructuras comunitarias. Pero, por lo que a mí me consta, el Ayuntamiento ha implicado al público y a otros interesados en las diversas iniciativas que ha tomado, ambos dentro y fuera de los procesos

formales del sistema de planificación urbanística, y ha habido oportunidades adecuadas para que se escuchen las voces disidentes [85, 97, 122, 123]. En consecuencia, en cuanto fuese necesario que formara una opinión sobre esto, para la presente consulta, no veo motivo alguno por el que la estrategia general del Ayuntamiento no deba apoyarse.

293. Hasta la fecha, todos los proyectos de urbanización de envergadura que se han comenzado o que están más cerca de comenzar, están en los distritos del norte de Tottenham. Desde el punto de vista del Ayuntamiento, la siguiente fase consiste en poner en marcha el mismo proceso para la zona del sur, identificando un punto de crecimiento nuevo y apuntando a esa zona para dirigir a ella las inversiones y los nuevos proyectos de fomento urbanísticos. Seven Sisters se considera la opción obvia para esta función, debido a su papel estratégico como punto de intercambio de transporte importante combinado con focos de deterioro ambiental [24-26, 89-92]. A mi parecer, esta es una respuesta lógica, coherente con los objetivos generales del programa de rehabilitación.
294. Habiendo optado por Seven Sisters, el emplazamiento de terrenos de la Orden en Wards Corner ofrece una proximidad inmediata a la estación de metro, con un frontal que da a la calle principal (*High Road*), y está directamente enfrente del emplazamiento de Apex House, donde ya hay un proyecto urbanístico en marcha [23]. También tiene edificios que llevan tiempo vacíos y en estado semi-ruinoso en el edificio de la esquina (*Corner Building*) y en los pisos que están por encima del mercado [19], y también hay huecos prominentes sin explotar [15]. El mercado en sí es un posible activo, pero necesita una puesta al día importante [102-103]; su aspecto actual descuidado desmejora la percepción de la zona. No se ha identificado ningún otro emplazamiento en Seven Sisters que ofrezca estas ventajas y oportunidades para una reurbanización grande. Por tanto, estoy de acuerdo en que el emplazamiento de Wards Corner es la opción más obvia y lógica para que el Ayuntamiento dirija sus esfuerzos y traer la rehabilitación a la parte sur de Tottenham.
295. En vista de estas consideraciones, concluyo que la urbanización del emplazamiento de la Orden encajaría bien en la estrategia de rehabilitación del Ayuntamiento para la zona de Tottenham en su conjunto, y ayudaría a asegurar que se mantenga el impulso de la renovación, y se extienda a otras partes de la zona de Tottenham. Como tal, los beneficios que el plan de la Orden en sí puede traer a la zona no están limitados a sus propios efectos directos, sino que también incluyen su valor como parte de esta estrategia más amplia.

---

<sup>262</sup> En esta sección, los números en los corchetes [], hacen referencia a párrafos anteriores de este informe

<sup>263</sup> La sección 226(1)(a) de la Ley de Planificación Urbana y Rural de 1990 (según se enmienda)

<sup>264</sup> ‘Guía de orientación sobre el proceso de adquisición obligatoria y las Reglas de Criche Down Rules...’, DCLG octubre de 2015.



## Contribución al bienestar económico, social y medioambiental

### *Beneficios del plan para el bienestar*

296. Habiendo dicho esto, los beneficios directos que el plan de la Orden ofrecería también serían considerables. En primer lugar, el proyecto de urbanización proporcionaría un centro comercial nuevo, con luz, moderno, con el frente a un espacio nuevo semi-cerrado ajardinado y con asientos [33-35, 38]. Con ello, se crearía un nuevo foco para esta parte de la calle principal (*High Road*), y un nuevo sentido de identidad para la zona de Seven Sisters. La modernización del entorno comercial de esta forma proporcionaría una experiencia de compras mejor, y es probable que atraiga mucho más tráfico para la zona, especialmente si nombres de marcas conocidos a nivel nacional ocuparan algunos de los locales [95, 96]. Esto también llevaría a aquellos que ahora solo transitan por la zona, a pasar más tiempo allí. Y esto ayudaría a incitar a otros minoristas y propietarios de inmuebles a invertir en sus locales y comenzar el proceso de actualización del Centro del Distrito en conjunto.
297. Segundo, el proyecto de desarrollo urbanístico proporcionaría un hogar nuevo y muy mejorado al Mercado de Seven Sisters [102-104]. Esto permitiría posiblemente al mercado capitalizar en sus puntos fuertes y su particularidad, y por tanto convertirse en una atracción y un activo para la comunidad, económica y culturalmente.
298. Y tercero, el plan proporcionaría 196 nuevas unidades residenciales de varios tamaños para familias y para hogares más pequeños. Estas nuevas viviendas estarían convenientemente situadas cerca de toda clase de transporte público, y estarían rodeadas de espacios de ocio comunes ajardinados de proporciones generosas. Ofrecerían viviendas modernas de buena calidad de la clase de viviendas de las que hay mucha necesidad en todo Londres, y en una zona donde hay relativamente poca urbanización reciente [95]. Una inyección de nuevas viviendas a esta escala tiene el potencial de estimular más proyectos de urbanización privados, y también traerán más poder adquisitivo para apoyar a las tiendas y los servicios locales.
299. En materia de su impacto económico, el proyecto urbanístico traería a la zona una importante inversión inicial de unos 60 millones de libras, creando casi 200 puestos de trabajo solo en la fase de construcción [94]. El acuerdo de la sección 106 asegura que estos puestos se ofrecerán primero a trabajadores locales, e incluirá oportunidades de formación según los acuerdos de empleo local y asociaciones de contratación<sup>265</sup>. Después, habría bastantes puestos de trabajo permanentes creados en el proyecto urbanístico, y los gastos por cada hogar de las nuevas viviendas aportarían a la economía local y apoyarían más puestos de trabajo y servicios [94].
300. En materia de entorno, el proyecto urbanístico crearía un nuevo punto de referencia. La zona se beneficiaría de una elevación importante de su estructura física y del entorno público, y del incentivo que esto crearía para más mejoras. Socialmente, la comunidad local se beneficiaría de la mayor prosperidad que el proyecto urbanístico aportaría, y las mejoras de las perspectivas para el futuro de la zona [95, 96].
301. Juntos, estos beneficios interconectados para el bienestar social, económico y medioambiental de la zona terminan siendo un caso sólido en favor de la

confirmación de la Orden.

*Los efectos en el futuro del Mercado*

302. Contra estos beneficios, los comerciantes y otros argumentan que el plan propuesto tendría como consecuencia el cierre del Mercado de Seven Sisters, y esto perjudicaría al bienestar de la zona **[150-159, 205, 229, 230]**. Acepto que las condiciones del acuerdo de la sección 106, incluso con la Escritura de Variación, no constituyen una garantía sólida de que se proporcionará un mercado permanente, ni de que se conserve en perpetuidad **[158, 173]**. Pero no sería realista tener expectativas de un compromiso indefinido. Las obligaciones legales requieren que la promotora se esfuerce razonablemente para asegurar que se ofrece un nuevo mercado. Dicha consideración no es algo que se deba tomar a la ligera y el Ayuntamiento tiene poderes para ejecutarlo por medio de los tribunales si es necesario. Ya se han acordado las condiciones con un posible operador **[120]**. En general, no hay motivo para dudar que si el proyecto urbanístico sigue adelante, lo más probable es incluya el nuevo mercado.
303. Tiendo a estar de acuerdo con la opinión de algunos objetores de que el diseño y la distribución del nuevo mercado, y su ubicación dentro del proyecto urbanístico no son necesariamente lo mejor que se puede conseguir **[157, 232]**. Lo ideal hubiera sido que el mercado hubiera estado ubicado en un sitio más prominente, y que el edificio se hubiera diseñado de forma que hubiera dado mayor énfasis visual, y de hecho hubiera tenido alguna forma de expresión externa. Pero no hay evidencia de que estas deficiencias infravaloren la viabilidad del mercado. La nave del mercado existente tiene más deficiencias, y aún así ha conseguido sobrevivir **[91, 102]**. En comparación con esto, las nuevas instalaciones constituirían una mejora considerable, tendrían más espacio, mejor acceso y unos estándares de construcción apropiados **[104]**. Por tanto, en mi opinión, el efecto del proyecto en el mercado sería el de una mejora de sus posibilidades a largo plan, y no de perjudicarlo.
304. Acepto que no todos los comerciantes existentes pueden necesariamente querer continuar en el nuevo mercado **[145, 147, 150-155, 215, 217]**. Para algunos, incluso con los descuentos e incentivos que se facilitan en el acuerdo de la sección 106, y en la escritura de variación **[39, 40]**, las rentas que se requieren en el nuevo mercado pueden ser demasiado altas. Para otros, las dificultades de tener que mudarse dos veces en dos o tres años pueden ser demasiado. Y también lo puede ser la pérdida de las extensiones no autorizadas existentes y las adiciones de entreplantas **[156]**. Pero la conservación del mercado no depende de los comerciantes existentes. De hecho, el movimiento de comerciantes y negocios es un rasgo común de muchos mercados londinenses, especialmente cuando se trata de puestos que tienen licencias, como en este caso. No hay evidencia de que no se puedan encontrar nuevos ocupantes para los puestos, si surgieran vacantes. Las cuestiones de si eso puede llevar a un cambio del carácter del mercado, o de la variedad de mercancía que se vende, o de la mezcla étnica, no se consideran normalmente temas de planificación urbanística<sup>266</sup>. A mi parecer estas son consideraciones principalmente comerciales, para los comerciantes, y para el operador del Mercado.

---

<sup>265</sup> CD 4/38C: La escritura de variación, Anexo 3, Cláusula 8

305. Sin duda, el traslado del mercado del edificio existente, primero a las instalaciones temporales propuestas y luego a su hogar permanente, presenta retos para todas las personas implicadas. Pero mirando al mercado y viendo como está ahora, con su espacio exterior reducido, entorno pobre, seguridad de instalaciones eléctricas dudosa y otros problemas de conformidad con la normativa [102, 103], es evidente que no puede continuar operando indefinidamente sin cambios importantes, independientemente del resultado de las presentes propuestas.
306. Concluyo que el plan de la Orden realiza disposiciones razonables para la conservación y el funcionamiento continuados del Mercado de Seven Sisters. Aunque el proyecto de desarrollo urbanístico tendría sus riesgos para el mercado, el mercado se enfrenta a un futuro incierto de todas formas, y haciendo balance, el efecto del plan sería el de mejorar sus posibilidades de supervivencia. Esto refuerza mi opinión sobre los beneficios generales del plan para el bienestar de la zona.

#### *Efectos en el Centro del Distrito*

307. Algunos objetores argumentan que la diversidad y la vitalidad del Centro del Distrito quedarían reducidas, debido a la introducción de minoristas de cadenas de tiendas nacionales [212, 227, 229]. No obstante, no se disputa que estas clases de tiendas falten del Centro del Distrito en la actualidad [87, 91]. Por tanto, hacer disposiciones para ellas, junto con el nuevo mercado y locales más pequeños, aportaría algo extra a la oferta actual del centro, en materia de variedad y calidad.
308. Fuera del mercado habría una pérdida neta de unas seis tiendas pequeñas existentes, pero parece que Grainger está trabajando con estos negocios para asistirles con su reubicación<sup>267</sup>. Los nuevos locales pequeños de West Green Road serían apropiados para esta clase de minoristas, y las disposiciones de la sección 106 requieren que se ofrezcan con preferencia a solicitantes que sean locales e independientes [39]. Algunos minoristas existentes dentro del emplazamiento de la Orden ya han expresado interés por adquirir estos locales<sup>268</sup>. No hay evidencia de que ninguna otra tienda existente, fuera del emplazamiento de la Orden, quedaría desplazada.
309. En todo caso, me parece que la mayoría de los minoristas nacionales no podrían competir directamente con las tiendas más pequeñas y más especializadas. Más bien, los operadores nacionales tendrían la capacidad, por medio de su poder publicitario y conciencia de marca, de atraer a clientes de una zona más amplia. Este tráfico adicional es posible que beneficie al centro en conjunto, incluyendo a los minoristas más pequeños del mercado.
310. De nuevo, estas consideraciones refuerzan mi opinión de que los efectos netos del plan de la Orden serían beneficiosos.

---

<sup>266</sup> Excepto, en la medida en que pueda implicar asuntos de derechos humanos o discriminación, que se consideran más adelante en este informe

*Efectos en el legado histórico de la zona*

311. El proyecto de urbanización que se propone tendría como consecuencia la pérdida de dos edificios locales protegidos, incluyendo el edificio de la esquina (*Corner Building*), y también la pérdida de toda la parte delantera del emplazamiento que da a la calle mayor (*High Road*), que está dentro de la Zona de Conservación [21, 22]. El carácter de esta parte de la Zona de Conservación cambiaría en consecuencia. El vínculo histórico con la antigua tienda de Wards también se perdería [167, 168, 219].
312. No obstante, la calidad de los edificios existentes no es lo suficientemente alta [111-113]. Todos los edificios de Wards han sufrido alteraciones poco favorables a lo largo de los años, y la fila de edificios adosados en particular ha quedado muy desfigurada por la eliminación de la mayoría de sus características originales del alzado frontal. La adición trasera de gran tamaño, aunque no se ve desde dentro de la Zona de Conservación, es cruda y demasiado dominante, y perjudica seriamente las vistas de la Zona de Conservación desde Suffield Road. La inclusión del edificio de la esquina (*Corner Building*) en el listado local de edificios protegidos parece estar basada en el entendimiento defectuoso de su construcción [113]. Tiene interés local, algo que comparte con el nº 1A/B de West Green Road, pero está bastante lejos de merecer el grado de protección que se concedería a un edificio incluido en la lista nacional.
313. Además, es evidente que ninguno de los antiguos edificios de Wards ha estado bien mantenido durante muchos años, como vi en mi visita interna, las partes que no se usan están en un estado de deterioro. La inversión que se necesita para darles una nueva vida, tendría obviamente que ser muy grande [102, 103]. No hay evidencia de que su estado se derive del abandono deliberado; a mi parecer, lo más probable es que refleje el declive general de la zona de los alrededores. Sin un estímulo importante de la clase que se propone ahora, es difícil ver cómo este proceso podría invertirse, o cómo podría justificarse la inversión necesaria.
314. En las circunstancias, me parece que la contribución que los edificios existentes dentro del emplazamiento de la Orden hacen al carácter y al aspecto de la Zona de Conservación varía entre neutra, en el mejor de los casos, y negativa en el peor. Y por consiguiente, ninguno es tan importante que su conservación tenga más valor para la Zona de Conservación que un sustituto bien diseñado.

---

<sup>267</sup> Testimonio oral del Sr. Walker

<sup>268</sup> Testimonio oral del Sr. Walker

315. En el plan de la Orden, a pesar de mis reservas sobre el tratamiento del elemento del mercado, la calidad general del diseño es buena. El edificio que se propone, aunque es más alto que los edificios que le rodean (excepto la nueva urbanización de Apex House), seguiría el patrón existente de la calle y la fibra urbana [114, 115]. La concentración y composición tendrían coherencia. El tratamiento del alzado sería controlado y respetuoso. Los materiales tendrían consistencia y calidad. Los espacios externos, y su relación con las redes públicas más amplias, serían acogedores e inclusivos. El proyecto urbanístico de la Orden sería una propuesta atrevida, con impacto, ya que necesita hacerlo para cumplir con su propósito de comenzar la transformación y rehabilitación de la zona; pero ese impacto sería un impacto positivo. El diseño es sin duda "de su tiempo" pero también lo fueron los edificios vecinos de la High Road, representando sus diferentes periodos y estilos. Por tanto, en todos esos sentidos, el proyecto urbanístico, es, a mi parecer, una respuesta adecuada para las necesidades del emplazamiento y de la zona.
316. Reconozco que el diseño es algo subjetivo, y que muchos objetores tienen una opinión diferente. No obstante, mi conclusión es que el efecto global del proyecto urbanístico propuesto en la Zona de Conservación, y en el legado histórico de la zona en general, sería un efecto de mejora. Esto refuerza más mis conclusiones anteriores sobre los efectos del bienestar de la zona, particularmente en términos medioambientales.

#### *Conclusión sobre los efectos del plan en el bienestar*

317. Basándome en lo anterior, concluyo que el plan de la Orden supondría un avance positivo en el bienestar de la zona, cada uno de sus aspectos económicos, sociales y medioambientales.

#### **Concordancia con el plan de desarrollo urbanístico**

##### *Políticas específicas de la zona y específicas al emplazamiento*

318. Las políticas del plan de desarrollo urbanístico relevantes son las de TAAP, HSP, HSPA y LPCA [45, 46]. Estos son todos planes relativamente recientes, que se han adoptado desde la publicación del NPPF en 2012. Ningún objetor ha cuestionado su actualización o su coherencia con la política nacional.
319. La política más importante de las políticas relevantes es la Política SS5 del recién adoptado TAAP, que expone propuestas detalladas y de usos específicos para los terrenos del emplazamiento de Wards Corner [58]. Al proponer una nave para el mercado nuevo, locales comerciales, residenciales, otros usos del centro urbano, en un entorno público mejorado, el plan de la Orden concuerda totalmente con la mezcla de usos para los terrenos que son objetivo de esta política específica para emplazamientos. Por medio del acuerdo de la sección 106 y de la variación, el plan también cumple generalmente con los requisitos detallados específicos del emplazamiento y con las pautas de urbanismo, incluyendo los relacionados con los controles del tamaño y el coste de los puestos del mercado, la provisión de un mercado temporal, locales comerciales pequeños y mejoras del entorno público.
320. El plan de la Orden también se alinea estrechamente con los objetivos de otras políticas de TAAP relevantes, incluyendo las AAP2 y SS1, porque tendría un planteamiento exhaustivo del desarrollo urbanístico, y asistiría a la promoción de la rehabilitación del centro del distrito de Seven Sisters y

West Green Road [56-57, 97-98].

321. En relación a los HSP y HSPA adoptados, el proyecto que se propone es totalmente coherente con los objetivos de la Política SP1, de promover proyectos urbanísticos importantes en la zona de Seven Sisters y Tottenham High Road AOCs [53], y de la Política SP10, para reforzar y revitalizar los centros urbanos y del distrito [55]. El plan también concuerda con estas aspiraciones específicas al emplazamiento de tener un proyecto urbanístico que sea un punto de referencia en el emplazamiento de Wards Corner, y una entrada a la zona del sur Tottenham [54].
322. Respecto a la LPCA adoptada, el plan de la Orden tiene coherencia con la Política 2.13, porque ayuda a crear el crecimiento en la Zona de Oportunidades de Upper Lee Valley, y asiste a la rehabilitación del Pasillo de Tottenham (*Tottenham Corridor*) [47-48]. Igualmente, concuerda con los objetivos de la Política 2.14 de renovación coordinada en las Zonas de Rehabilitación [49], y los de las Políticas 2.6 y 2.7 de promover el potencial económico de la periferia de Londres [51, 100]. El plan también aportaría una cantidad significativa de viviendas nuevas, y contribuiría a las metas que se fijaron en la Política 3.3, y lo haría en un lugar del Centro del Distrito con buen transporte público, conforme a los principios de ubicación de la Política 2.7 [51, 52, 99].
323. El plan de la Orden también mejoraría la calidad, la diversidad, la competitividad y el entorno del Centro del Distrito, de una forma que se correspondería estrechamente con los objetivos de la Política 2.15 de LPCA, y apoyaría al sector comercial minorista de la ciudad de acuerdo con la Política 4.8 [50, 100]. Considerando la Política 3.1, cuyo objetivo es proteger "las instalaciones y servicios que cubren las necesidades de grupos y comunidades particulares", el plan protegería adecuadamente al Mercado de Seven Sisters.
324. En todos estos aspectos, el plan de la Orden concuerda con las políticas más relevantes del Plan de Desarrollo Urbanístico, incluyendo las que son específicas del emplazamiento, o específicas de la zona, o propuestas concretas de este tipo. Así pues, el plan asistiría presentando los tipos de proyectos urbanísticos que el marco de planificación urbanística adoptado quiere promocionar y fomentar favorablemente.

#### *Viviendas asequibles*

325. Como algunos objetores señalan, la Política de LPCA 3.12 tiene el objetivo de ofrecer la máxima cantidad razonable de viviendas asequibles, que normalmente se proporciona en el emplazamiento, y la Política de HSPA SP2 fija un objetivo para el Municipio de un 40% [170, 173]. El plan de la Orden no propone cumplir con estos requisitos. Sin embargo, la Política 3.12 también permite que se tengan en cuenta las circunstancias de lugares específicos, y reconoce que la meta es incitar y no restringir el desarrollo urbanístico de la vivienda. También permite las contribuciones fuera del emplazamiento en circunstancias excepcionales, donde tendrían beneficios demostrables.
326. En el caso del plan de la Orden, es posible que los costos de la urbanización sean más altos de lo normal. Esto se debe principalmente a la necesidad de proteger la infraestructura del ferrocarril subterráneo, y para evitar la interrupción de los servicios durante la construcción [24], y también debido a los costos de la provisión del mercado temporal y al paquete de reubicación para los comerciantes. La evidencia de viabilidad muestra unas ganancias de aproximadamente un 15 – 16%, que es suficiente para permitir que el plan



siga adelante, pero esto solamente se puede conseguir sin viviendas asequibles [99, 116-117]. Sin embargo, hay disposiciones para una contribución económica si el nivel de ganancias excede esta proyección de forma significativa [40].

327. En vista de la importancia del emplazamiento de Wards Corner para el programa de rehabilitación del Ayuntamiento, me parece que el plan de la Orden es un caso excepcional. Aunque el plano no cumple con la Política SP2, esa política tiene que considerarse con la Política 3.12, que permite cierta latitud. Basándome en la evidencia disponible, es difícil ver en este caso cómo podría ofrecerse una provisión en el emplazamiento, o como se podría incrementar la contribución fuera del emplazamiento dependiente de las ganancias del proyecto urbanístico. La contribución propuesta, por tanto, representa la "provisión razonable máxima" que se podría hacer de forma razonable.

328. En las circunstancias, concluyo que en este caso debería darse relativamente poco peso a la Política 3.12, con la que el plan propuesto no entra en conflicto.

#### *Otras políticas*

329. Ninguno de los otros documentos de medidas a los que el Ayuntamiento hace referencia forman parte del Plan de Desarrollo Urbanístico. Sin embargo, es notable que el emplazamiento de Wards Corner y la Zona de Seven Sisters han sido identificados como lugares que cumplen las condiciones para una urbanización de envergadura en el Dossier de Desarrollo Urbanístico de (*Wards Corner Development Brief*), el HUDP, el Plan para Tottenham, el ULVPF, el TPDF, y el TSRF, durante un periodo de más de 13 años [59-70].

330. Hago constar el contenido de "*Una Ciudad Para Todos Los Londinenses*" (*A City for All Londoners*) [174], pero ese documento no forma parte del plan de fomento, ni es un plan emergente, ni tiene un estado como política de planificación urbanística.

#### *Conclusión sobre la conformidad con las políticas*

331. Concluyo que el plan de la Orden concuerda con el marco de la política de urbanismo adoptado para la zona.

### **Viabilidad y libertad de impedimentos**

332. Ya existe permiso urbanístico para el plan de la Orden [32], y el Ayuntamiento ha confirmado que puede comenzarse lícitamente [44].

333. La viabilidad económica del plan se ha demostrado en el testimonio del Sr. Fourt, y no ha sido objeto de ninguna disputa seria [116, 117].

334. La promotora ha facilitado pruebas de su capacidad económica para llevar a cabo el proyecto urbanístico, y de la demanda comercial de los usuarios finales y ocupantes [118-120]. De nuevo, esto no se disputa.

335. El acuerdo de desarrollo urbanístico entre Grainger y el Ayuntamiento requiere el cumplimiento de una serie de precondiciones. Al terminar el acuerdo por separado con el metro de Londres, LUL (London Underground Limited), la posición ahora es que todas estas precondiciones se han satisfecho ya o se pueden satisfacer claramente [27, 121]. De nuevo, esta posición no se disputa.

336. Yo por tanto concluyo que el plan de la Orden es viable y está libre de impedimentos legales u otros impedimentos para su ejecución.

## La necesidad del uso de poderes coercitivos

337. De las 28 parcelas que hay en el Plano de la Orden, al concluir la consulta, el Ayuntamiento y Grainger habían conseguido los intereses de la titularidad absoluta de 20 Parcelas, y habían adquirido dos más condicionalmente en el acuerdo entre Grainger y LUL [71- 72]. Se informa que otras cuatro parcelas estaban en proceso de intercambio de contratos sobre las condiciones acordadas [73]. Esto deja únicamente la titularidad absoluta de dos propiedades por acordar [74, 124].
338. No queda descartada la posibilidad de que la titularidad absoluta de estos intereses se pueda adquirir sin el uso de poderes de compra coercitivos. Pero el testimonio del Sr. Walker muestra que los socios de rehabilitación urbanística se han esforzado significativamente y han seguido intentando llegar a un acuerdo con estos propietarios<sup>269</sup>. En uno de estos casos, (el de la Parcela 13) parece que ha sido imposible acordar las condiciones <sup>270</sup>, y en el otro (el de la Parcela 12) apenas ha habido cooperación del propietario de la titularidad <sup>271</sup>. El propietario de la Parcela 13 es objetor de la Orden<sup>272</sup>.
339. Además, no está todavía seguro que el proceso de adquisición de la titularidad de las cuatro propiedades cuyas condiciones se han informado como acordadas [73] se complete necesariamente. En tres de estos casos, las objeciones a la Orden siguen estando ante la consulta<sup>273</sup>.
340. Asimismo, al término de la consulta, quedaban cinco arrendamientos comerciales por adquirirse, [75, 124]. De estos, dos tienen objeciones que no se han retirado<sup>274</sup>. El testimonio del Sr. Walker hace constar los detalles de los esfuerzos que se han hecho por tratar con estos arrendatarios <sup>275</sup>. En un caso, se han acordado las condiciones, pero no se han concluido.
341. El Ayuntamiento no considera necesario adquirir ningún interés que sea únicamente de corto plazo, incluyendo las licencias del mercado y las tenencias residenciales aseguradas a corto plazo, ya que se puede permitir que estas venzan sin retrasar el proyecto de urbanización [270].
342. Basándome en esta información, concluyo que, aunque el Ayuntamiento y sus socios han utilizado todos sus esfuerzos razonablemente para adquirir la titularidad absoluta y la titularidad del arrendamiento de los intereses de los terrenos de la Orden por medio de negociaciones y acuerdos, la adquisición de varios intereses sigue estando pendiente. No hay certeza de que estas propiedades se puedan adquirir dentro de un plazo razonable sin coacción.
343. En consecuencia, si se considera que la Orden está justificada por sus propios méritos, la necesidad de usar los poderes de adquisición obligatoria se ha demostrado suficientemente.

---

<sup>269</sup> APP/6/1 (Pruebas del Sr. Walker, párrafos 6.42 – 6.46); y APP/6/2, Apéndice D, Listado de comunicaciones

<sup>270</sup> Parcela 13 – N° 16 Suffield Road

<sup>271</sup> Parcela 12 – N° 14 Suffield Road

<sup>272</sup> Obj. N° 14 – Sr. Hussain

<sup>273</sup> Parcela 9 (8 Suffield Rd) – Obj. 20, Sr. Ludmir; Parcela 22 (9-11 W Green Rd) – Obj. 2, K y S Patel; y Parcela 23 (3-7 W Green Rd) – Obj. 21, P Sukamaram

<sup>274</sup> Parcela 23 (3-7 W Green Rd) – Obj.5, Sainsbury's; y Parcela 26 (255-259 High Rd) – Obj 6, Beauty Power, y Obj. 16 S Afgan

<sup>275</sup> APP/6/1 (Pruebas del Sr. Walker, párrafos 6.25-26, 6.30, 6.34, 6.61 y 6.71-74); y APP/6/2, Apéndice D, Listado de comunicaciones

## **Respecto a si los propósitos de la Orden se pueden conseguir por otros medios**

344. Solamente se ha identificado una alternativa al plan de la Orden del Ayuntamiento. Esta alternativa es la propuesta liderada por la comunidad que ha presentado la WCCC [76-78, 222-226, 229, 237]. El plan de la WCCC recibió el permiso de planificación urbanística en 2014, pero este permiso ha vencido ya. El proyecto de urbanización que se permitió en ese plan tenía como propósito conservar y restaurar los antiguos edificios de Wards, pero no incluía ninguna otra parte del emplazamiento de la Orden. El plan no proponía ningún alojamiento residencial. La WCCC no tenía, y sigue sin tener intereses jurídicos en los terrenos.
345. En la presente consulta, la WCCC no ha presentado evidencia cuantificada o costos para apoyar su reclamación de que su plan podría hacerse económicamente viable. La evidencia del Ayuntamiento sugiere que no lo es [125]. La oferta de apoyo del Sr. Murillo [178, 225] no está corroborada, y por tanto no tiene mucho peso.
346. La WCCC ha expresado su voluntad de involucrarse y avanzar sus propuestas más allá de los edificios de Wards, pero no tienen datos de cómo se lograría esto. Aunque la WCCC ha demostrado un gran compromiso anteriormente, es difícil prever cómo el grupo podría reunir los recursos y la experiencia necesarios para convertir sus planes en realidad, por muy atractivos que se vean en papel. Ninguna otra parte con esos recursos y experiencia ha mostrado ninguna disposición para avanzar las ideas de la WCCC.
347. Por las razones que se han explicado en otras partes de este informe, he aceptado que la estrategia de rehabilitación del Ayuntamiento para el municipio depende de que se realice un plan de reurbanización importante en Seven Sisters, que luego podrá fomentar más proyectos de renovación en otras partes del sur de Tottenham. En la actualidad, no hay otra alternativa creíble al plan de la Orden que pueda realizar la siguiente fase de esta estrategia.

## **Derechos humanos, igualdad y menores**

### *Artículo 8: respeto por la vida privada y la vida familiar, por el hogar y la correspondencia*

348. Aproximadamente 14 propiedades dentro del emplazamiento de la Orden tienen alojamiento residencial que estaba ocupado en la fecha en que se hizo la Orden<sup>276</sup>. La cantidad de viviendas que permanecen ocupadas se desconoce, porque algunos ocupantes se han marchado desde entonces. La confirmación de la Orden tendría como consecuencia la pérdida de los hogares de los residentes de estas propiedades que sigan ocupando los inmuebles cuando se tome la decisión. Como tal, el Ayuntamiento reconoce [269] que esto supondría una interferencia seria de sus derechos según el Artículo 8 del ECHR (Convenio Europeo sobre Derechos Humanos), que garantiza el respeto por la vida privada, la vida familiar y el hogar.
349. El Ayuntamiento ha reconocido su deber de asistir con las tareas de reubicación si es necesario, y ha dado garantías a tales efectos en la consulta pública [281-282]. Esto puede ayudar a evitar dificultades en algunos casos, pero no cambia el hecho de que se infringirían Derechos humanos.
350. Solamente dos objeciones a la Orden son de ocupantes que siguen teniendo

ocupación residencial en la fecha de la consulta. Estas son las objeciones Nº 13, de Prathibha Sreenivasan, y la Nº 14, del Sr. Hussain [249-251, 252]. Ninguna plantea temas de dificultades personales graves, y de hecho, una guarda relación únicamente con la indemnización. No obstante, la interferencia con los derechos del Artículo 8 podría potencialmente afectar igualmente a aquellos que permanecen ocupando los inmuebles hasta la confirmación de la Orden, ya se hayan opuesto o no.

351. En el caso de los ocupantes residenciales que no se hayan marchado, las interferencias con sus derechos ya se han producido, y por tanto no estarían afectados directamente por la decisión de confirmar la Orden. Lo mismo se aplicaría a los que no se han ido todavía, pero pueden haberlo hecho antes de que la Orden se confirme. El primero de estos grupos incluiría al Sr. Haverty-Stacke [8, 9, 209, 281-288]. El Sr. Haverty-Stacke claramente ha sufrido muchas dificultades personales, y esas dificultades han sido consecuencia de la realización de la Orden. El error del Ayuntamiento al no notificarle en una fase importante también puede haber contribuido. No obstante, la propiedad que incluía su piso ya ha sido adquirida, por acuerdo con el propietario de titularidad absoluta, y ese cambio de titularidad por tanto no depende de que la Orden se confirme. Incluso en el caso de que se tomara una decisión de no confirmar la Orden, parece que el Sr. Haverty-Stacke no tiene más derechos respecto a su antigua vivienda, y no hay nada que sugiera que pueda volver a ella. Es probable que la posición de otros ocupantes que ya se han marchado sea similar. Hago constar que el Ayuntamiento está ahora intentando proporcionar una nueva vivienda al Sr. Haverty-Stacke en otro sitio.
352. Respecto a la aplicación del Artículo 8 al Mercado, tomo nota de los argumentos que han presentado los comerciantes [184-185], incluyendo el caso *Niemietz*. No obstante, la situación aquí es bastante diferente. Me parece que el foco principal de la "vida privada y la vida familiar" es el hogar. Acepto que las vidas familiares de algunos comerciantes puedan extenderse a sus vidas laborales en el mercado, y que muchos también formen amistades allí. Pero aún así, un mercado es primordialmente un sitio para comprar y vender mercancías. En materia de la vida privada y familiar de los comerciantes en conjunto, es probable que las interacciones sociales que tienen lugar en su trabajo sean secundarias a la que se dan en el hogar. Por consiguiente, la urbanización que afecta al mercado no interferiría, de forma significativa en la vida privada o familiar de nadie. Por tanto, los derechos del Artículo 8 no se aplican respecto al mercado [269].

*Artículo 1 del Protocolo 1: el derecho a disfrutar en paz de los bienes propios*

353. Como con cualquier uso de los poderes de compra obligatoria, la Orden privaría a algunos propietarios de los intereses en sus propiedades en los terrenos de la Orden. En el presente caso, tal y como se ha constado anteriormente en estas conclusiones [337-340], la cantidad de intereses pendientes se ha reducido por medio de negociaciones, y ahora solamente quedan entre 2 y 6 titularidades de propiedad absoluta (dependiendo de si todas aquellas cuyas condiciones se han acordado ya siguen hasta la fase de ejecución) y 5 arrendamientos [71-75, 124]. En cada uno de los casos, la confirmación de la Orden interferiría con los derechos de los propietarios y arrendatarios según el Artículo 1 del Protocolo 1 de ECHR.

<sup>276</sup> Basado en las pruebas del Sr. Walker (APP/6/1), párrafos 6.23 – 6.78

354. Sin embargo, se debe pagar indemnización por los intereses de estas propiedades de acuerdo con el código del reglamento, junto con costos por las molestias a los negocios en los casos que proceda. Seis de estos 11 intereses son sujetos de las objeciones restantes [338-340], aunque no se ha progresado con ninguno en la consulta. Ninguna de estas objeciones plantea temas que parezcan imposibles de tratarse utilizando la indemnización económica disponible.
355. En el caso de los comerciantes del mercado, se sabe que sus licencias se pueden terminar a corto plazo, sin necesidad de adquirirlas. El Ayuntamiento ha dejado claro que, independientemente de la Orden, no tiene intenciones de adquirir estos intereses a corto plazo, ni obligatoriamente ni de ninguna otra forma [270, 341]. La confirmación de la Orden por consiguiente no implicaría una interferencia de los derechos de los comerciantes según el Artículo 1. De ahí se desprende que respecto a sus intereses, los derechos del Artículo 1 no se aplican.

*Artículo 14: discriminación en ejercicio de otros derechos de EHCR*

356. El Artículo 14 del ECHR establece un derecho a la libertad de discriminación, relacionado con el disfrute de los otros derechos que se conceden de acuerdo con el Convenio. En este caso, he encontrado interferencia con los derechos del Artículo 8 y del Artículo 1 únicamente respecto a los ocupantes residenciales y los intereses de propiedad absoluta y arrendamientos. Ninguna parte sugiere que se planteen temas de discriminación respecto a ninguno de estos casos.
357. En el caso de los comerciantes, he concluido que el Artículo 8 y el Artículo 1 no proceden. El Artículo 14 por tanto no puede aplicarse, y no tiene ningún impacto en el resultado de sus objeciones.

*Deber de Igualdad en el Sector Público*

358. La Sección 149 de la Ley de Igualdad de 2010 requiere que se considere debidamente la necesidad de eliminar la discriminación y que se avance la igualdad de oportunidades, lo que incluye la reducción máxima de la desventaja, y que se tomen medidas para cubrir las necesidades de las personas con características protegidas [188-190]. Los comerciantes del mercado, en virtud de su etnicidad, pertenecen a un grupo que posee esta característica [163]. Por lo que respecta al mercado, los efectos de la urbanización propuesta les afectarían a ellos en gran medida y no a otros que no comparten esta característica de grupo protegido. En consecuencia, si se considerara que estos efectos son adversos, esto daría lugar a la discriminación indirecta.
359. Si se propusiera que se derribara el mercado sin reemplazarlo, no hay duda de que las consecuencias de esto para los comerciantes serían desventajosas. No obstante, el plan propone reemplazar el mercado existente por unas instalaciones nuevas, casi en el mismo sitio, con la disposición de que los comerciantes existentes se trasladen a las mismas.
360. No hay duda de que los Comerciantes harían frente a retos y a incertidumbres. Tendrían que pasar por el trastorno de la mudanza, no solo una vez, sino dos, debido a que deberán trasladarse primero al mercado temporal. Perderían el beneficio de sus ampliaciones actuales en los entresuelos de sus locales, libres de renta, y otras intrusiones no autorizadas [156]. El nuevo mercado tardaría un tiempo en convertirse en un lugar personalizado, como lo es el mercado existente. Pero tarde o temprano estos asuntos deben afrontarse de todas maneras, porque el edificio existente está llegando a un estado en que

no puede de forma realista continuar existiendo sin renovaciones importantes **[102, 103]**. No hay ningún plan alternativo creíble que deje no afecte al mercado.

361. Además, el objetivo del plan de la Orden es mitigar estas dificultades para los Comerciantes, por medio del paquete de ofertas del acuerdo de la Sección 106. Entre otras cosas, ello incluye la provisión de un mercado temporal, el derecho de los comerciantes existentes a un puesto, costos de reubicación, rentas contraladas y descontadas durante un periodo inicial, asistencia individual por medio de un facilitador, y consulta sobre asuntos detallados, como la distribución interna y las posiciones individuales de los puestos **[39, 40, 268]**. Estas medidas se proponen de forma específica para ayudar a tener una transición sin problemas. No llegan hasta las medidas propuestas por los propios comerciantes **[160]**, pero eso no quiere decir que no vayan a ser efectivas a la hora de ayudar a los comerciantes a gestionar este proceso. Por medio de estas provisiones de la Sección 106, me parece que el plan de la Orden minimizaría las desventajas residuales sufridas por los comerciantes, e incluiría pasos razonables para cubrir sus necesidades, por tanto avanzando la igualdad de oportunidades.
362. Incluso con los descuentos y controles propuestos, las rentas para la mayor parte de los locales serían más altas que las que se cobran en la actualidad **[106, 107, 150-153]**. Pero a cambio, tanto en el mercado temporal como en el permanente, los comerciantes tendrían el beneficio de un edificio moderno, con mejor acceso y circulación, visibilidad pública mejorada, y la oportunidad de crear un entorno más acogedor para los clientes **[104]**. Una vez que el proyecto de urbanización nuevo esté terminado, el mercado también se beneficiará del mayor tráfico de personas generado por los nuevos locales comerciales adyacentes, y de la presencia de una población residente mayor en el emplazamiento en sí. Estos cambios mejorarán considerablemente el entorno comercial tanto interna como externamente.
363. Por consiguiente, los efectos en los comerciantes incluirán algunas posibles ventajas, y también desventajas. Es cierto que existe la posibilidad de que algunas personas en términos generales salgan perdiendo, y entiendo totalmente que el riesgo de dicha posibilidad no es bienvenido. Pero este riesgo tiene que considerarse en el contexto de la posición actual de los comerciantes, que tampoco carece de riesgos, dada su falta de seguridad de tenencia más allá del periodo de aviso anticipado de sus licencias en el mercado **[109, 270]**. Los comerciantes se mueven en el mundo del comercio, e incluso con la urbanización que se propone, nada les protege contra la posibilidad de la subida de las rentas, o de la retirada de sus licencias, o del cierre total del mercado. El mal estado del edificio añade todavía más inseguridad **[102, 103]**. En cambio, en el plan de la Orden y las disposiciones de la Sección 106 proporcionarían más certeza y seguridad al menos durante los primeros años, y las preocupaciones por el edificio en sí a largo plazo desaparecerían.
364. En términos generales, por consiguiente, me parece que el plan de la Orden no dejaría a los comerciantes en una posición materialmente peor que la que tienen ahora. La magnitud de los retos y las incertidumbres a las que se enfrentan serán significativas, pero siendo realistas, no lo son más que las que se les presenten en cualquier caso. Comparando los dos supuestos, con el proyecto urbanístico propuesto y sin él, no hay evidencia clara de que la segunda opción suponga el detrimento de los comerciantes. De ahí se desprende que la cuestión de la discriminación, indirecta o de otra forma, no se



da.

365. Respecto los efectos en las mujeres **[165, 272]**, se aplican las mismas conclusiones. Los comerciantes no sufrirán detrimento de su posición en conjunto, así que a pesar del hecho de que la mayoría son mujeres, la confirmación de la Orden no daría lugar a la discriminación de ese grupo protegido.
366. Al llegar a estas conclusiones, he tenido en cuenta las diversas evaluaciones de impacto en la igualdad (EqIAs) encargadas por el Ayuntamiento **[126-132, 189]**. Estas evaluaciones se constan, pero no son determinantes. En la presente consulta, se ha presentado mucha evidencia que no ha estado disponible para los autores de estos informes. Estoy satisfecho con que tengo suficiente información sobre estos temas para tener una base para mis recomendaciones.
367. En este asunto concluyo que la confirmación de la Orden no entraría en conflicto con el deber del Secretario de Estado según el PSED.

*Derechos de las minorías según el derecho internacional*

368. He considerado las presentaciones de los comerciantes y del Ayuntamiento sobre la relevancia de la legislación internacional, incluyendo el ICCPR, el ICERD, y el FCPNM **[195-200, 207, 278]**. No tengo una opinión formada sobre si estas disposiciones son vinculantes directamente con el Ayuntamiento o el Secretario de Estado en ausencia de legislación específica en este país.
369. Algunas de las consideraciones que surgen bajo este apartado entran también dentro de otros temas que ya he cubierto en otras partes de mi informe. Respecto a esto, mis conclusiones sobre los efectos de la Orden en el mercado **[302-306]**, y en los comerciantes **[358-363]** son igualmente relevantes aquí, pero no es necesario repetirlos. En vista de estas conclusiones anteriores, no es necesario que trate más estas presentaciones que se han hecho en materia de derecho internacional.
370. El principal asunto adicional que no se ha cubierto en ningún otro sitio, es el derecho que se reclama según el Artículo 27 del ICCPR, el derecho de las minorías étnicas u otros grupos minoritarios a practicar su propia cultura, idioma y religión. En el presente caso, los comerciantes consideran el mercado un lugar donde ellos y sus familias, y otros miembros de la comunidad latinoamericana pueden ejercer estos derechos **[138, 203, 215, 230]**. Pero a mi parecer, si el mercado existente pudiera desempeñar este papel de centro cultural y social, no parece que haya motivo por el que el nuevo mercado no pueda desempeñar la misma función. En términos prácticos, eso puede depender de los arreglos y acuerdos de gestión que se pongan en práctica entre los propietarios del edificio y el operador del mercado, pero esos son temas que no entran dentro de esta consulta. La confirmación de la Orden por consiguiente no excluiría la continuación de los arreglos informales actuales para la cultura latinoamericana.
371. Pero de todas formas, incluso si por algún motivo el nuevo mercado no llegara a materializarse, o la comunidad latinoamericana no pudiera utilizarlo para poner en práctica su cultura y sus tradiciones, no sería correcto representar esa situación como una situación en la que se niega a las personas el derecho a continuar con esas actividades. La pérdida de un local particular, si eso ocurriera, no puede igualarse con una prohibición general de esas actividades. No hay nada en la Orden que prevenga a la comunidad en cuestión practicar su cultura en

otro sitio. Incluso en el peor de los supuestos, la confirmación de la Orden no negaría a la minoría protegida sus derechos según el ICCPR.

### *Los intereses de los niños*

372. En los casos en los que es probable que pueda haber menores afectados, el bien de los menores debe ser una consideración primordial. En el presente caso, si el nuevo mercado fracasara, o no permitiera que se continuara con la función social y cultural del antiguo mercado, los menores de familias latinoamericanas perderían la oportunidad de mezclarse con otros menores y adultos de orígenes étnicos similares [166, 191-194, 203]. Pero no hay evidencia de que como consecuencia de esa oportunidad perdida los menores vayan a sufrir daños materiales. [275]. Respecto a esto, la opinión de los menores no puede ser conclusiva desde un punto de vista realista [203, 277]. En consecuencia, incluso si se da el supuesto que se sugiere *supra*, no encuentro evidencia clara de que los efectos en los menores sean tales que se afecten sus intereses significativamente.
373. En cualquier caso, por las razones que ya he dado en otras partes, no considero que estos supuestos de impacto en el peor de los casos tengan grandes probabilidades de ocurrir, ni que la confirmación de la Orden afecte materialmente a esa probabilidad de forma significativa.
374. Estoy de acuerdo con el Ayuntamiento en que no hay evidencia de que los intereses de los menores implicados sean diferentes de los de sus padres, o de los de la comunidad latinoamericana en general. También coincido en que no se puede culpar al Ayuntamiento por no identificar el impacto en los menores como asunto significativo, ya que los menores no son un asunto central para las funciones de un mercado minorista [276].
375. Por tanto, no encuentro nada sustancial en los argumentos de los objetores que se basan en el impacto en los menores.

### **Justificación convincente**

376. Por los motivos que se han expuesto *supra*, me ha parecido que el plan de la Orden para el emplazamiento de Wards Corner es una parte integral de la estrategia de rehabilitación del Ayuntamiento para Tottenham, y para todo el municipio. En este contexto, la rehabilitación propuesta tendría el potencial de asistir a extender más los beneficios de las iniciativas de rehabilitación del Ayuntamiento, y actuaría como un catalizador para la renovación en otras partes de Seven Sisters y en las zonas colindantes por el sur de Tottenham [290-295]. Se ha mostrado que dicha renovación y rehabilitación se necesita urgentemente, en interés público.
377. También me ha parecido que el plan de la Orden avanzaría de forma positiva el bienestar económico, social y medioambiental [296-317], y concordaría con las disposiciones pertinentes principales del Plan de Desarrollo Urbanístico [318-331]. Hasta lo que puedo decir, el plan tiene viabilidad económica, es realizable, y está libre de impedimentos jurídicos o de otra índole [332-336]. Aunque se ha progresado bastante para adquirir la propiedad de los intereses por acuerdo, todavía quedan algunos que parece muy poco probable que se puedan adquirir sin el uso de los poderes de adquisición obligatoria [337-343]. No hay un plan que suponga una alternativa creíble que pueda ofrecer los mismos beneficios que el plan de la Orden [344-347]. Juntas, todas estas consideraciones tienen un peso muy importante en favor de la confirmación de la Orden.

378. Los ocupantes residenciales restantes de hasta 14 propiedades del emplazamiento de la Orden perderían sus hogares, y por tanto sufrirían interferencias serias de sus derechos según el Artículo 8 sobre el respeto por la vida privada y la vida familiar. Dos de estos ocupantes que quedan han puesto objeciones a la Orden [348-351]. Además, se adquirirían obligatoriamente hasta 6 propiedades de titularidad absoluta y 5 arrendamientos, y esto constituiría una interferencia de los derechos de esos propietarios según el Artículo 1, es decir, los derechos a disfrutar pacíficamente de sus bienes propios. Seis de estos propietarios han presentado objeciones a la Orden [353-354]. Aunque no se ha hecho un seguimiento de ninguna de estas objeciones en la consulta, y en todos los casos se va a indemnizar a los propietarios, la confirmación de la Orden privaría a estos propietarios de sus inmuebles contra su voluntad, y por consiguiente, esto violaría sus derechos humanos. Estas consideraciones pesan negativamente contra la Orden.

---

<sup>277</sup> Estas seis Parcelas incluyen a cuatro en las que los propietarios de la titularidad absoluta aparentemente han acordado las condiciones [73]

379. Los comerciantes del mercado no sufrirían ninguna interferencia de sus derechos según el Artículo 8 o el Artículo 1 [352, 355]. Ninguna persona sufriría discriminación según el Artículo 14 [356-357], ni violación de derechos respecto a su estado como minoría [368-371]. La confirmación de la Orden tampoco implicaría el incumplimiento de los deberes de igualdad del Secretario de Estado [358-367] o respecto a los intereses de los menores [372-375]. Estas consideraciones por tanto llevan un peso neutro en el balance.

380. No hay evidencia de que los beneficios del plan de la Orden, en materia de rehabilitación continuada de la zona de Tottenham, se puedan conseguir por otros medios, o con un grado de interferencia menor en los derechos humanos. Por tanto, estoy satisfecho con que la intervención que ahora se propone es la mínima necesaria para conseguir esos beneficios.

381. Teniendo todos estos factores en cuenta, si bien toda infracción de los derechos humanos es algo lamentable, en este caso, los beneficios públicos que se obtendrían del plan de la Orden son lo suficientemente importantes como para superar la pérdida de los derechos privados. Como tal, la infracción sería proporcional a los beneficios públicos, y por consiguiente, estaría justificada.

382. Concluyo que se ha demostrado un caso convincente para la confirmación de la Orden, en interés público.

### **Conclusión global**

383. En vista de todo lo anterior, concluyo que la Orden se confirme ahora, tal y como se expone en mi Recomendación Formal *infra*.

384. Mi recomendación está sujeta a la necesidad de hacer ciertas modificaciones menores al Listado de Intereses, por las razones que he expuesto en otras partes de este informe [9, 10].

### **RECOMENDACIÓN FORMAL**

385. Por las razones que se exponen en este informe, recomiendo que se confirme la Orden, sujeto a las modificaciones que se exponen en el Anexo

adjunto.

*John Felgate*

INSPECTOR

## LISTADO DE MODIFICACIONES RECOMENDADAS DEL INSPECTOR

ORDEN DE ADQUISICIÓN OBLIGATORIA DEL DISTRITO LONDINENSE DE HARINGEY (PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE WARDS CORNER) DE 2016

### Modificación 1

En el Listado de Intereses, para la Parcela N° 26:

- En la columna 2, añadir referencia a los números 257C y 257D de la High Road, de forma que en la descripción enmendada se lea:

*“Todos los intereses, aparte de los de la autoridad adquiriente, en 575 metros cuadrados de locales comerciales, conocidos como 255 al 259 (números impares) de la High Road, los locales residenciales conocidos como 255A, 255B, 257A, 257B, 257C, y 257D de la High Road, y la mitad del ancho de la calle conocida como West Green Road y parte del ancho de la calle conocida como High Road, London N15 5BT”*

- En la columna 3, bajo el encabezado ‘Inquilinos o Inquilinos reputados’, al final de la entrada, añadir:

*Emmett Haverty-Stacke, 257C High Road, London N15 5BT; Sean Taylor, 257D High Road, London N15 5BT*

- En la columna 3, bajo el encabezado ‘Ocupantes’, entre las entradas para Rawda Ismael y el Distrito Londinense de Haringey (London Borough of Haringey), añadir:

*Emmett Haverty-Stacke, 257C High Road, London N15 5BT; Sean Taylor, 257D High Road, London N15 5BT*

### Modificación 2

En el Listado de Intereses, para la Parcela N° 28:

- En la columna 2, enmendar la descripción de modo que se lea:

*“Todos los intereses en 2280 metros cuadrados de locales comerciales, conocidos con el nombre de Mercado de Seven Sisters, 227 a 249 (números impares) High Road, locales de usos parciales residenciales y comerciales en el primer y segundo piso, y parte del ancho de la calle conocida como High Road y parte del ancho de la calle conocida como Seven Sisters Road, London N15 5BT”*

## COMPARECENCIAS

### REPRESENTANDO A LA AUTORIDAD LOCAL DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Sr. Timothy Corner QC, asistido por: Sr. Andrew Tabachnik QC, Sr. Andrew Byass, Letrada, y Sra. Rosie Scott, Letrada

Contratados por el Sr. Bernie Ryan, Director Adjunto de Gobierno Corporativo

A quién se ha llamado:  
Sra. Lyn Garner, IRRV

Directora Estratégica de Rehabilitación, Planificación y Urbanismo

Sr. Andrew Beharrell MA, DipArch, RIBA  
Sra. Suzanne Johnson MRTPI  
Sr. Jonathan Kiddle MSc, MRICS  
Sr. David Lewis BArch, MA, RIBA  
Sr. Stephen Walker MRICS  
Sr. Robert Fourt BSc(Hons), MSc, FRICS  
Sr. Gary Saunders

Pollard Thomas Edwards  
Jefa de Rehabilitación de la Zona Grainger plc  
David Lewis Associates  
CBRE  
Gerald Eve  
Saunders Markets Limited

### REPRESENTANDO AL GRUPO DE COMERCIANTES DEL MERCADO DE SEVEN SISTERS:

Sra. Mónica Feria-Tinta, Letrada, asistida por:  
Sr. Tom Leary, Letrado  
Sr. Alistair Wooder, Letrado

Contratados por 35 Comerciantes del Mercado de Seven Sisters (en beneficio de las objeciones números 1, 8, 22, 25, 35, 36, 192-205, y 206-226)

A quién se ha llamado:  
Sr. Carlos Burgos  
Prof. Michael Edwards

Pedro Achata Trust  
Escuela de Urbanismo Bartlett, UCL (Objeción N° 36)  
Departamento de Geografía, UCL (Objeción N° 35)  
Residente local  
Minority Rights Group International  
Brunel University, London, y el Instituto de Estudios Jurídicos Avanzados

Sra. Martha Giraldo Sánchez  
Sr. Daniel Martínez  
Sra. Marta Hinestroza  
Sr. Manuel Peláez  
Sr. Diego Álvarez  
Sra. Lita Kaguawajigashi  
Sra. María Osorio  
Sr. Fernando Esguerra  
Sra. Stephania Álvarez

Comerciante del mercado  
Comerciante del mercado  
Comerciante del mercado (Objeción N° 1)  
Comerciante del mercado  
Comerciante del mercado  
Comerciante del mercado  
Comerciante del mercado  
Comerciante del mercado  
Hija de comerciante del mercado



OTROS OBJETORES:

Dra. Patria Román-Velázquez	Objeción 26
Dra. Sara González	Objeción 41
Sra. Abigail Stevenson	Objeción 143
Sra. Mirca Morera	Objeción 30
Sr. Emmet Haverty-Stacke	Objeción 108
Sr. Colin Hobbs	Objeción 159
Sra. Shirley Hanazawa	Objeción 151
Sra. Pam Isherwood	Objeciones 167 (Asociación de Residentes de Page Green) y 155
Sra. Sue Penny	Objeción 42 (Asociación de Residentes de la Zona de Clyde)

OTROS INTERESADOS:

Sra. Tina Dickson	Apoya la Orden
-------------------	----------------

## **LISTA DE DOCUMENTOS DE LA CONSULTA**

### **A. DOCUMENTOS FUNDAMENTALES**

#### **CD1: Legislación y Directrices Nacionales**

<b>CD1/1</b>	Ley de Planificación Urbana y Rural 1990: Sección 226(1) (a) y Sección 247
<b>CD1/2</b>	Ley de Planificación Urbanística y Adquisición Obligatoria 2004: Sección 99
<b>CD1/3</b>	Reglas de Adquisición Obligatoria (Procedimiento de Consultas) de 2007
<b>CD1/4</b>	Ley de Adquisición de Terrenos de 1981: Sección 12, Sección 16
<b>CD1/5</b>	Ley de Gobierno Local (Disposiciones Varias) de 1976: Sección 13, S.16
<b>CD1/6</b>	Ley de la Vivienda de 1985: Sección 32-34 y Sección 105
<b>CD1/7</b>	Ley del Localismo de 2011: Capítulo 3
<b>CD1/8</b>	'Directrices para el Proceso de Adquisición obligatoria, y las Reglas de Criel Down' (DCLG, :29 de octubre de 2015)
<b>CD1/9</b>	NPPF extractos

#### **CD2: Políticas de Planificación Urbanística y Directrices Complementarias**

<b>CD2/1</b>	(renumerado – ahora CD1/8)
<b>CD2/2</b>	El Plan de Londres (fecha de consolidación con alteraciones), marzo de 2016
<b>CD2/3</b>	Dossier de la Urbanización Subterránea de Wards Corner/Seven Sisters (enero de 2004)
<b>CD2/4</b>	Políticas Estrategias de Haringey, adoptadas en marzo de 2103 (extractos)
<b>CD2/5</b>	Plan de Acción de la Zona de Tottenham – borrador pre-presentación, enero de 2016
<b>CD2/6</b>	Marco Urbanístico de la Zona de Oportunidad de la zona de Upper Lee Valley, Ayuntamiento de Londres, julio de 2013
<b>CD2/7</b>	UDP de Haringey, adoptado en julio de 2006 – Políticas Conservadas, marzo de 2013 (extractos)
<b>CD2/8</b>	(renumerado – ahora CD1/9)
<b>CD2/9</b>	SPG de Londres: Dando Forma a los Barrios: Juegos y Recreación Informal - GLA Sept 2012
<b>CD2/10</b>	SPG de Londres: Centros Urbanos - Alcaldía de Londres julio de 2014
<b>CD2/11</b>	Draft SPG de Londres: Cultura y la Economía Nocturna - Alcaldía de Londres, abril de 2017
<b>CD2/12</b>	(renumerado – ahora CD11/19)
<b>CD2/13</b>	Valoración y Plan de Gestión de la Zona de Conservación de Seven Sisters/ Page Green – Borrador de Consulta, 2016
<b>CD2/13A</b>	Valoración y Plan de Gestión de la Zona de Conservación de Seven Sisters/ Page Green – Adoptado en junio de 2017
<b>CD2/14 y CD2/15</b>	renumerados - ahora CD 11/17 y 11/18
<b>CD2/16</b>	Valoración del Carácter del Pasillo Histórico de Tottenham High Road, marzo de 2009
<b>CD2/17</b>	DPD Gestión de Fomento - borrador pre-presentación, enero de 2016
<b>CD2/18</b>	Alteraciones de Políticas Estratégicas - borrador pre-presentación, enero de 2016
<b>CD2/19</b>	SPG de Londres: Juegos y Recreación Informal para Niños y Jóvenes, marzo de 2008
<b>CD2/20</b>	(renumerado – ahora CD11/20)
<b>CD2/21</b>	Informe de Inspector para el Plan Local sobre: las Alteraciones de Políticas Estratégicas, DPD Asignaciones de Emplazamientos, AAP de Tottenham, y el DPD de Gestión de Fomento; con fecha del 28 abril 2017

- CD2/22 Apéndices A, C y D para el Informe de Inspector para el Plan Local: Anexos de Modificaciones
- CD2/23 Informe del Consejo Directivo de junio 2017, para Reunión Plenaria del Consejo el 24 de julio de 2017: asunto adopción del Plan Local
- CD2/24 Plan de Acción de la Zona de Tottenham – tal y como se adoptó, julio de 2017

**CD3: La Solicitud de Planificación Urbanística de 2008 y los Fallos Judiciales**

- CD3/1 Notificación de Permiso de Obras HGY/2008/0303, concedido el 24 Dic 2008; y Acuerdo de la S. 106
- CD3/2 Fallo del Tribunal Superior [2009] EWHC 2329 (Admin), con fecha del 14 Julio de 2009
- CD3/3 Fallo del Tribunal de Apelación [2010] EWCA Civ 703, con fecha del 22 de junio de 2010
- CD3/4 Notificación de denegación de planificación (nueva determinación) con fecha del 03/08/2011
- CD3/5 (renumerado – ahora CD4/3B)

**CD4: The 2012 Permiso de Obras Documentos Relacionados:**

- CD4/1 Acuerdo de Fomento con fecha del 3 de agosto de 2007; y Acuerdo Adicional con fecha del 23 de enero de 2015
- CD4/2 Informe del Comité de Fomento del 25 de junio 2012 (con apéndices, incluyendo una actualización del informe de Impacto en la Igualdad elaborado por URS Scott Wilson, junio de 2012)
- CD4/2A Acta del Sub-Comité de Urbanismo del 25 de junio de 2012
- CD4/3 Permiso de Obras HGY/2012/0915, con fecha del 12 Julio de 2012
- CD4/3A Permiso de la Zona de Conservación HGY/2012/0921, con fecha del 12 de julio de 2012
- CD4/3B Orden del Tribunal de Apelación, con fecha del 28 de agosto de 2013 (denegación de permiso para obtener una revisión judicial)
  
- CD4/4 - 10 Planes del Estudio
- CD4/11 Plano del emplazamiento existente
- CD4/12 - 21 Plan propuesto – planos de los pisos y del tejado
- CD4/22 - 24 Plan propuesto – alzados
- CD4/25 - 26 Plan propuesto – secciones transversales CD4/27  
Plan propuesto – detalles del kiosko
  
- CD4/28 Acuerdo de la Sección 106 con fecha del 11 Julio de 2012
- CD4/29 Evaluación del Impacto en la Igualdad - Cluttons, diciembre de 2010
- CD4/30 Evaluación del Impacto en la Igualdad - URS Scott Wilson, junio de 2011
- CD4/31 Evaluación de viabilidad - DVS, 22 de junio de 2012
- CD4/32 Informe de Viabilidad de Retención de Edificios - ASP, junio de 2012
- CD4/33 Análisis de Beneficios Económicos - GL Hearn, mayo de 2012
- CD4/34 renumerado – ahora CD4/3A
- CD4/35 renumerado – ahora CD5/5
- CD4/36 y 37 renumerado – ahora CD5/5 y 5/6
  
- CD4/37 Certificado de Legalidad HGY/2017/0861, con fecha del 5 mayo de 2017
- CD4/38 Borrador de la Escritura de Variación, con fecha del 23 de junio de 2017
- CD4/38A 2º Borrador de la Escritura de Variación, con fecha del 14 Julio de 2017
- CD4/38B 2º Borrador de la Escritura de Variación, con fecha del 14 Julio de 2017 (versión con los cambios visibles)
- CD4/38C Escritura de Variación, ejecutada el 25 de julio de 2017
- CD4/38D Escritura de Variación, ejecutada el 25 de julio de 2017 (versión con los cambios visibles)

**CD4/39** Orden de Cierre de las Vías – Suffield Road, con fecha del 26 de enero de 2017; y notificación relacionada

**CD5: Informes de la Orden de Adquisición Obligatoria**

**CD5/1** Evaluación del Impacto en la Igualdad para una Orden de Adquisición Obligatoria - AECOM, octubre de 2015  
**CD5/2** Informe del Consejo y Acta – asunto Orden de Adquisición Obligatoria de Wards Corner, 15 de julio de 2014  
**CD5/3** Informe del Consejo y Acta – asunto Orden de Adquisición Obligatoria de Wards Corner, 10 noviembre de 2015  
**CD5/4** Evaluación del Impacto en la Igualdad - AECOM, actualización de junio de 2017  
**CD5/5** Informe Sobre la Estrategia de Trabajo con la Comunidad, GL Hearn, feb de 2016  
**CD5/6** Estudio de Base sobre la Supervisión de la Diversidad, GL Hearn, marzo de 2017  
**CD5/7** Evaluación de Beneficios Económicos - Nathaniel Lichfield & Ptnrs, oct de 2015  
**CD5/8** Actualización de la Evaluación de Beneficios Económicos - Nathaniel Lichfield & Ptnrs, enero de 2017  
**CD5/9** Revisión de Viabilidad de la Orden de Adquisición Obligatoria - DVS, junio de 2017

**CD6: Documentos de la Orden de Adquisición Obligatoria**

**CD6/1** Notificación Pública de la Orden de Adquisición Obligatoria con fecha del 22 de septiembre de 2016  
**CD6/2** Plan de la Orden de Adquisición Obligatoria con fecha del 14 de septiembre de 2016  
**CD6/3** Declaración de Motivos con fecha del 14 de septiembre de 2016, y apéndices

**CD6a: Objeciones contra la Orden de Adquisición Obligatoria (recibidas en octubre de 2016)**

**CD6/4 (1)** Objeciones contra la Orden de Adquisición Obligatoria, Números de objeciones 001 a objeción 059  
**CD6/4 (2)** Objeciones contra la Orden de Adquisición Obligatoria, Números de objeciones Obj.060 a objeción 167

**CD7 Documentos de Justificación del Caso (feb – junio de 2016)**

**CD7/1** Documentos de Justificación del Caso del Distrito londinense de Haringey y Apéndices, Feb de 2017  
**CD7/2** Documentos de Justificación del Caso de London Underground Limited con fecha de abril de 2017  
**CD7/3** Documentos de Justificación del Caso de Airmoss Limited  
**CD7/4** Documentos de Justificación del Caso de los Comerciantes del Mercado de Seven Sisters con fecha del 2 mayo de 2017  
**CD7/5** Declaración 1 de la Coalición de la Comunidad de Wards Corner  
**CD7/6** Declaración 2 de la Coalición de la Comunidad de Wards Corner  
**CD7/7** Documentos de Justificación del Caso de *SAVE Britain's Heritage*, junio de 2017

**CD8: Documentos sobre la Rehabilitación de Apex House**

**CD8/1** Informe del Sub-comité de urbanismo, 09 mayo de 2016  
**CD8/2** Adendo del Informe del Sub-comité de urbanismo, 09 mayo de 2016  
**CD8/3** Permiso de Obras HGY/2015/2915, con fecha del 29 de junio de 2016  
**CD8/4 - 63** Planes de rehabilitación del emplazamiento de Apex House  
**CD8/64** Enmienda no material HGY/2016/4103 Informe del funcionario  
**CD8/65** Enmienda no material HGY/2016/4103 Notificación de decisión con fecha del 18/01/2017  
**CD8/66** Enmienda no material HGY/2017/0478 Informe del funcionario  
**CD8/67** Enmienda no material HGY/2017/0478 Notificación de decisión con fecha del 04/04/2017

### **CD9: El Plan Alternativo de la Coalición de la Comunidad de Wards Corner**

- CD9/1 Informe delegado del funcionario 7 de abril de 2014
- CD9/2 Permiso de Obras HGY/2014/0575, con fecha del 25 de abril de 2014
- CD9/3 - 14 Planos – Plan de la Coalición de la Comunidad de Wards Corner
- CD9/15 Declaración de Diseño y Acceso - Plan de la Coalición Comunitaria

### **CD10: Documento de Rehabilitación Estratégica**

- CD10/1 Consulta de los Ciudadanos sobre los Disturbios de Tottenham, 2012
- CD10/2 *'It Took Another Riot'* – Informe del Panel de la Alcaldía sobre los disturbios, diciembre de 2012 (*"Hizo Falta Otro Motín"*)
- CD10/3 Un Plan para Tottenham, 2012
- CD10/4 Marco para el Desarrollo Físico de Tottenham– ARUP, marzo de 2014
- CD10/5 El Futuro de Tottenham, marzo de 2014 (*"Sondeos"*)
- CD10/6 Marco para la Rehabilitación Estratégica de Tottenham, marzo de 2014
- CD10/7 Marco para la Rehabilitación Estratégica de Tottenham: Actualización de 2016 de la Realización del Plan

### **CD11: Varios**

- CD11/1 y CD11/2 renumerado – ahora CD5/7 y 5/8
- CD11/3 Sondeo Mercado y Negocios de Tiendas 2012- Cuestionario
- CD11/4 Sondeo Mercado y Negocios de Tiendas 2012 - Resultados **CD11/5**  
Sondeo Mercado y Negocios de Tiendas 2012 - Visitas
- CD11/6 Informe sobre el Mercado de Seven Sisters – realizado por *Urban Space Management*, mayo 2008
- CD11/7 Estrategia Comercial de Tottenham - Jones Lang LaSalle, agosto de 2012
- CD11/8 Comercio Minorista en Haringey y Estudio sobre los Centros Urbanos - Nat Lichfield y Asociados, abril de 2013
- CD11/9 Informe de Supervisión por parte de la Autoridad, Distrito londinense de Haringey 2015/16
- CD11/10 Inspección del Centro Urbano de Haringey - GLA, enero de 2016
- CD11/11 Informe del Consejo Administrativo del Ayuntamiento de 17 de diciembre de 2012 – Plan de Licencias para Viviendas de Ocupación Múltiple (HMO)
- CD11/12 Estudio del Carácter Urbano de Haringey, febrero de 2015 **CD11/13**  
(renumerado – ahora CD2/21 and 2/22)
- CD11/14 Evaluación del Impacto del Comercio Minorista en Tottenham - Bilfinger GVA, febrero de 2016
- CD11/15 Lista de Valores de Activos de la Comunidad del Distrito Londinense de Haringey, abril de 2017
- CD11/16 (renumerado – ahora CD5/9)
- CD11/17 Plan Corporativo del Distrito Londinense de Haringey 2015-18
- CD11/18 Estrategia de la Vivienda del Distrito Londinense de Haringey 2017-2022
- CD11/19 Estrategia de Desarrollo Económico y Crecimiento del Distrito Londinense de Haringey, 2014
- CD11/20 Estrategia de Desarrollo Económico y Crecimiento del Distrito Londinense de Haringey (actualización), 2015

### **CD12: Documentos Fundamentales Adicionales Presentados por los Obietores**

- CD12/1 Chapman v United Kingdom: Fallo de ECHR, 18 de enero de 2001 **CD12/2** Lansman et al v Finland: Comité de Derechos humanos de la ONU, 8 de noviembre de 1994
- CD12/3 Comité de la ONU sobre la Eliminación de la Discriminación Racial – *"Recomendación General N°32: Significado y alcance de las medidas especiales en el Convenio Internacional sobre la Eliminación de Todas Formas de Discriminación Racial"*, 24 Sept de 2009

- CD12/4** Oficina del Alto Comisario para los Derechos Humanos de la ONU - ‘Comentario General N°23 de CCPR: Artículo 27 (Derechos de las Minorías)’, 8 de abril de 1994
- CD12/5** “El Argumento para el Barrio Latino de Londres: Conservación, Crecimiento, Sostenibilidad” - P. Román-Velásquez y N. Hill
- CD12/6** “Latinoamericanos en Londres: Reclamaciones de identidad de lugar como destino” - P. Román-Velásquez
- CD12/7** “Reclamación de un lugar en la ciudad global: rehabilitación urbana y espacios latinoamericanos en Londres” - P. Román-Velásquez
- CD12/8** “Ya no es invisible: La Comunidad Latinoamericana en Londres” - C McIlwaine, J C Cock y B Linneker
- CD12/9** “Hacia la Visibilidad: La Comunidad Latinoamericana en Londres” - C McIlwaine y D Bunge
- CD12/10** “Una Ciudad para Todos los Londinenses” – Alcaldía de Londres, octubre de 2016
- CD12/11** (renumerado – ahora CD 2/2)
- CD12/12** Ley de Planificación Urbanística de 1990 (Edificios Protegidos y Zonas de Conservación) - S.72
- CD12/13** Activos de Valor para la Comunidad (Inglaterra) Normativa de 2012
- CD12/14** Ley de Derechos Humanos de 1998: Capítulo 42 y Anexos 1-4 **CD12/15** Pacto Internacional sobre Derechos Civiles y Políticos
- CD12/16** El Plan de Londres de 2016 (extracto: Política 7.9B)
- CD12/17** “Perspectiva y Riesgos para la Economía de Londres” – Base de evidencia del Plan de Londres
- CD12/18** Extracto de NPPF: párrafo 8
- CD12/19** Políticas Estratégicas del Distrito londinense de Haringey (extracto: “Visión y Objetivos”)
- CD12/20** PPG Nacional – Conservación y Mejora del Entorno Histórico

## **B. DOCUMENTOS DEL AYUNTAMIENTO PARA LA CONSULTA**

- APP/0/1** Lista de comparecencias
- APP/0/2** Presentaciones de apertura
- APP/0/3** Presentaciones jurídicas
- APP/0/4** (renumerado – ahora LEGAL/1)
- APP/0/5** Presentaciones jurídicas adicionales, sobre Artículo 8 y Artículo 1
- APP/0/6** (renumerado – ahora CD2/23)
- APP/0/7** Asamblea de Londres – Preguntas para el Alcalde, 16 de noviembre de 2016
- APP/0/8** Decisión de la Alcaldía e Instrucciones del 18 de agosto de 2012, e informe acompañante; con correo electrónico de presentación de Fiona Fletcher Smith, GLA, 13 de julio de 2017
- APP/0/9** Carta de J Kiddle a los comerciantes del mercado con fecha del 6 Julio de 2016; y correo electrónico de presentación de J Owen
- APP/0/10** Presentación final de argumentos
- APP/0/11** Anexo legal a la presentación final de argumentos
- APP/1/1** Lyn Garner: Pruebas (rehabilitación)
- APP/1/2** Lyn Garner: Resumen
- APP/1/3** Lyn Garner: Apéndices
- APP/1/4** Lyn Garner: Traducción al español del resumen
- APP/2/1** Andrew Beharrell: Pruebas y Apéndices (diseño)
- APP/2/2** Andrew Beharrell: Presentación de diapositivas
- APP/3/1** Suzanne Johnson: Pruebas (política de urbanismo)
- APP/3/2** Suzanne Johnson: Apéndices
- APP/3/3** Suzanne Johnson: Traducción al español – páginas de pruebas 118 a 128



<b>APP/4/1</b>	Jonathan Kiddle: Pruebas (financiación y realización del proyecto)
<b>APP/4/2</b>	Jonathan Kiddle: Apéndices
<b>APP/5/1</b>	David Lewis: Pruebas (conservación)
<b>APP/5/2</b>	David Lewis: Apéndices
<b>APP/6/1</b>	Stephen Walker: Pruebas (negociaciones comerciales)
<b>APP/6/2</b>	Stephen Walker: Apéndices
<b>APP/7/1</b>	Robert Fourt: Pruebas (viabilidad)
<b>APP/7/2</b>	Robert Fourt: Resumen
<b>APP/7/3</b>	Robert Fourt: Apéndices
<b>APP/8/1</b>	Gary Saunders: Pruebas (Mercado)
<b>APP/8/2</b>	Gary Saunders: Apéndices de las Pruebas
<b>APP/8/3</b>	Gary Saunders: Traducción al español - Pruebas Sección 8 <b>APP/8/4</b>
	Gary Saunders: Actualización/corrección Apéndice 6
<b>APP/8/5</b>	Gary Saunders: Cálculos de rentas

### **C. DOCUMENTOS DE LOS OBJETORES PRESENTADOS PARA LA CONSULTA**

#### **Obj. 001: Marta Hinestroza**

<b>OBJ/001/1</b>	Declaración de la consulta pública
<b>OBJ/001/1A</b>	Declaración de la consulta pública (Versión en español)
<b>OBJ/001/2</b>	Apéndices –Artículos de prensa <b>OBJ/001/3</b>
	Traducción al inglés de parte del Apéndice
<b>OBJ/001/4</b>	Tabla: ejemplos de rentas

#### **Objs. 003 y 004: London Underground Ltd (LUL siglas en inglés)**

<b>OBJ/003/1</b>	Charles Norman: Pruebas <b>OBJ/003/2</b>
	Charles Norman: Resumen
<b>OBJ/003/3</b>	Charles Norman: Apéndices
<b>OBJ/003/4</b>	Malcolm Howard: Pruebas
<b>OBJ/003/5</b>	Malcolm Howard: Resumen
<b>OBJ/003/6</b>	Malcolm Howard: Apéndices
<b>OBJ/003/7W</b>	Carta de retirada de la Objeción 003, con fecha del 14 <sup>th</sup> Julio de 201
<b>OBJ/003/8</b>	Carta del 27 de julio de 2017 respondiendo a las preguntas del Acuerdo de LUL (Metro de Londres)
<b>OBJ/004/1W</b>	Carta de retirada de la Objeción 004, con fecha del 14 <sup>th</sup> Julio de 2017

#### **Obj. 007: Airmoss Ltd**

<b>OBJ/007/1</b>	Parminder Singh Gill: Pruebas
<b>OBJ/007/2W</b>	Carta de retirada de la Objeción 007, con fecha del 14 de julio de 2017

#### **Obj.008: Nicholas Amayo**

<b>OBJ/008/1</b>	Declaración escrita
------------------	---------------------

#### **Obj. 018: Narendra Patel**

**OBJ/018/1W** Correo electrónico de retirada con fecha del 24 de agosto de 2017

**Obj. 022: Libia Victoria Álvarez Martínez**

**OBJ/022/1** Declaración escrita (Español)  
**OBJ/022/2** Declaración escrita (Inglés)

**Obj. 026: Latin Elephant y otros**

**OBJ/026/1** Declaración de la Dra. Patria Román-Velázquez  
**OBJ/026/1A** Adición a las pruebas  
**OBJ/026/1B** Corrección a las pruebas  
**OBJ/026/2** Presentación de diapositivas  
**OBJ/026/3** Nota aclaratoria – Correo electrónico con fecha del 14 de julio de 2017  
**OBJ/026/4** Pregunta para el Ayuntamiento de Haringey

**Obj. 028: “EL Grupo Talentos”**

**OBJ/028/1** Declaración escrita por el Sr. Fredy Martínez

**Obj. 030: César Palaquibay y Mirca Morera**

**OBJ/030/1** Declaración de M Morera  
**OBJ/030/2** “Argumento para salvar al Pueblo Latino en Tottenham”  
**OBJ/030/3** Presentación de diapositivas: “Pueblito Paisa, Destino de Pueblo Latino”

**Obj. 033: Illary Valenzuela Oblitas**

**OBJ/033/1** Correo electrónico con fecha del 26 de julio de 2017

**Obj. 035: Myfanwy Taylor**

**OBJ/035/1** Declaración en apoyo de los comerciantes del mercado  
**OBJ/035/2** Declaración de Diseño y Acceso para el plan de la Coalición Comunitaria  
**OBJ/035/3** Comentarios sobre la evidencia de los testigos del Ayuntamiento

**Obj.036: Prof. Michael Edwards**

**OBJ/036/1** Pruebas  
**OBJ/036/2** “Estrategia para la Vivienda en Londres: Taller de Espacio Justo”

**Obj.038: Candy Amsden**

**OBJ/038/1** Declaración escrita  
**OBJ/MT2/2** Apéndices

**Obj. 041: Dra. Sara González**

**OBJ/041/1** “Informe pericial en apoyo de la Empresa Social Latin Corner UK”  
**OBJ/041/2** ‘Resistencia al Aburguesamiento en los Mercados Públicos Tradicionales: Lecciones de Londres’

**Obj. 042: Asociación de Residentes de la Zona de Clyde**

**OBJ/042/1** Copia del original de la carta de objeción  
**OBJ/042/2** Notas de la intervención de J Oakley ante el panel de rehabilitación, noviembre de 2003

**Obj. 067: Santiago Peluffo**

OBJ/067/1 Correo electrónico 26 de julio de 2017

**Obj. 108: Emmet Haverty-Stacke**

OBJ/108/1 Declaración de la consulta pública

**Obj. 143: Abigail Stevenson**

OBJ/143/1 Copia del original de la carta de objeción  
OBJ/143/2 Declaración de la consulta pública  
OBJ/143/3 Presentación de diapositivas: “El plan de la comunidad”

**Obj. 151: Shirley Hanazawa**

OBJ/151/1 Notas de intervenciones orales del 25 de julio de 2017

**Obj. 159: Colin Hobbs**

OBJ/159/1 Correo electrónico con fecha del 27 de junio de 2017

**Obj. 167: Asociación de Residentes de Page Green**

OBJ/167/1 Copia de la objeción original  
OBJ/167/2 Respuesta a los comentarios presentados por la Sra. Dickson

**D. OTROS DOCUMENTOS PRESENTADOS POR EL GRUPO DE COMERCIANTES DEL MERCADO**

OBJ/MT0/1 Carta con fecha del 13 de julio de 2017 para Grainger plc en representación de los Comerciantes del Mercado sobre la Escritura de Variación del Acuerdo de la S.106

OBJ/MT0/2 Lista de comparecencias

OBJ/MT0/3 Presentaciones de apertura

OBJ/MT0/4 Carta del Sr. Óscar Murillo con fecha del 17 de julio de 2017 e información de contexto

OBJ/MT0/5 Recorte de prensa sobre ‘The Scene’ en Walthamstow, 27 de enero de 2015

OBJ/MT0/6 Información sobre el Perfil de la Vivienda en el Municipio

OBJ/MT0/7 (renumerado – ahora LEGAL/2.1 and/2.2)

OBJ/MT0/8 Comunicado de prensa de las Naciones Unidas

OBJ/MT0/9 Presentación final de argumentos

OBJ/MT0/9A Presentación final de argumentos – Secciones adicionales

OBJ/MT0/10 Lista de comerciantes representados por la Sra. Feria-Tinta, con cartas de confirmación

OBJ/MT1/1 Carlos Burgos: Declaración (en español)

OBJ/MT1/2 Carlos Burgos: Apéndices

OBJ/MT1/3 Carlos Burgos: Vídeo

OBJ/MT1/4 Carlos Burgos: Declaración (traducción al inglés) OBJ/MT2 –

MT/4 (renumerada - ver Objs. 035, 036 y 038)

OBJ/MT5/1 Martin Ball: Declaración Testimonial

OBJ/MT6/1 Declaración Pericial de Lucy Claridge y Prof. Alexandra Xanthaki

OBJ/MT7/1 Martha Giraldo Sánchez: Declaración Testimonial (en español)

OBJ/MT7/2 Martha Giraldo Sánchez: Apéndices - fotografías

<b>OBJ/MT7/3</b>	Martha Giraldo Sánchez: Declaración Testimonial (traducción al inglés)
<b>OBJ/MT8/1</b>	Daniel Martínez: Declaración Testimonial (en español) <b>OBJ/MT/8/2</b> Daniel Martínez: Declaración Testimonial (traducción al inglés) <b>OBJ/MT9/1 – 9/5</b> (renumerada - ver Obj. 001)
<b>OBJ/MT10/1</b>	Manuel Peláez: Declaración Testimonial (en español)
<b>OBJ/MT10/2</b>	Manuel Peláez: Declaración Testimonial (traducción al inglés)
<b>OBJ/MT11/1</b>	María Osorio: Declaración Testimonial (en español)
<b>OBJ/MT11/2</b>	María Osorio: Declaración Testimonial (traducción al inglés)
<b>OBJ/MT12/1</b>	Fernando Esguerra: Declaración Testimonial (en español)
<b>OBJ/MT12/2</b>	Fernando Esguerra: Apéndice - fotografía
<b>OBJ/MT12/3</b>	Fernando Esguerra: Declaración Testimonial (traducción al inglés)
<b>OBJ/MT13/1</b>	Lita Kaguawajigashi: Declaración Testimonial (en español)
<b>OBJ/MT13/2</b>	Lita Kaguawajigashi: Declaración Testimonial (traducción al inglés)
<b>OBJ/MT14/1</b>	Juan Álvarez: Declaración escrita (en español)
<b>OBJ/MT14/2</b>	Juan Álvarez: Declaración escrita (traducción al inglés)
<b>OBJ/MT15/1</b>	Diego Álvarez: Declaración Testimonial (en español) <b>OBJ/MT15/2</b>
<b>OBJ/MT16/1 - 16/2</b>	Diego Álvarez: Declaración Testimonial (traducción al inglés) (renumerada - ver Obj. 030)
<b>OBJ/MT17/1</b>	Stephania Cano Álvarez: Declaración Testimonial
<b>OBJ/MT17/2</b>	Tres fotografías
<b>OBJ/MT18/1</b>	Fabián Cataño Cadavid: Declaración Testimonial (en español) <b>OBJ/MT18/2</b>
<b>OBJ/MT18/3</b>	Fabián Cataño Cadavid: Declaración Testimonial (traducción al inglés) Fabián Cataño Cadavid: Apéndice – facturas de servicios públicos

## **E. OTRAS REPRESENTACIONES**

### **Objeciones tardías que se recibieron durante la consulta**

<b>OBJ/168/1-4</b>	Isaac Bigio (con adjuntos)
<b>OBJ/169/1</b>	Federación Nacional de Comerciantes de Mercado
<b>OBJ/170/1</b>	Jimena Pardo
<b>OBJ/171/1</b>	Juan Fernández-Ochoa
<b>OBJ/172/1</b>	Claudia Turbet-Delof
<b>OBJ/173/1</b>	Arrun Degenhardt
<b>OBJ/174/1</b>	Sonia Quintero
<b>OBJ/175/1</b>	Valeria Costa-
<b>Kostritsky OBJ/176/1</b>	Claire Wilson
<b>OBJ/177/1</b>	Tamar Schlaim
<b>OBJ/178/1</b>	Elliot Elam
<b>OBJ/179/1</b>	Elisha Sessions <b>OBJ/180/1</b>
<b>OBJ/181/1</b>	Daniel Montesinos-Donaghy
<b>OBJ/182/1</b>	Paula Morrison <b>OBJ/182/1</b>
<b>OBJ/183/1</b>	María Alexadrescu
<b>OBJ/183/1</b>	Susana Rivera Buckett
<b>OBJ/184/1</b>	David Heinemann

<b>OBJ/185/1</b>	Alison Buckett
<b>OBJ/186/1</b>	Joseph Gompertz
<b>OBJ/187/1</b>	Vicky Baker
<b>OBJ/188/1</b>	Ornella Ospino
<b>OBJ/189/1</b>	Camila Marín
<b>OBJ/190/1</b>	Paul Higgins
<b>OBJ/191/1</b>	Rev. Ana Victoria Bastidas

### **Representaciones de apovo**

<b>SUP/1</b>	Lee Valley Estates - Carta del 23 de junio de 2017 de Chris Shellard, Director de Fomento y Rehabilitación
<b>SUP/2</b>	Lee Valley Estates - Carta del 23 de junio de 2017 de Michael Polledri, Presidente
<b>SUP/3</b>	Tottenham Hotspur Football & Athletic Co Ltd – Correo electrónico con fecha del 26 de junio de 2017
<b>SUP/4</b>	Tina Dickson: Declaración Testimonial
<b>SUP/4A</b>	Tina Dickson: Apéndices – petición y cartas de apoyo
<b>SUP/4B</b>	Correo electrónico de Tina Dickson y adjunto con fecha del 27 de julio de 2017

### **E. AUTORIDADES JURÍDICAS Y PRECEDENTES**

<b>LEGAL/1</b>	“Lote de documentos de las autoridades” presentado por el Ayuntamiento (1 clasificador con 20 apartados)
<b>LEGAL/2</b>	“Lista de Autoridades Volúmenes 1 y 2”, presentado por el Grupo de Comerciantes del mercado (2 clasificadores con 23 apartados)

### **G. DOCUMENTOS GENERALES DE LA CONSULTA**

<b>GID/1</b>	Nota de la Pre-Reunión del Inspector con fecha del 27 de abril de 2017
<b>GID/2</b>	Reunión Pre-Consulta del Inspector el 3 de mayo de 2017 - Nota expedida el 11 de mayo de 2017
<b>GID/3</b>	(no se ha usado)
<b>GID/4</b>	Fallo del Inspector sobre la inclusión de la actualización de la Evaluación de Impacto en la Igualdad, junio de 2017
<b>GID/5</b>	Inspector’s questions to the London Borough of Haringey, 26 de julio de 2017
<b>GID/6</b>	Respuestas del ayuntamiento a las preguntas del Inspector (GID/5), y adjuntos
<b>GID/6A</b>	Versión redactada: Respuestas del ayuntamiento a las preguntas del Inspector (GID/5), y adjuntos
<b>GID/7</b>	Carta de Derechos Humanos de las Naciones Unidas a Grainger plc, con fecha del 21 de julio de 2017
<b>GID/8</b>	Resumen del proceso de la Consulta (como ocurrió)
<b>GID/9</b>	Lista final del Inspector con objeciones, objetores y otros que han hecho representaciones
<b>GID/10</b>	Lista de Documentos de la Consulta (versión del Inspector)