

Informe de Anexo para: Gabinete- 10 de noviembre de 2015

Número de artículo:13

Título: Regeneración de Seven Sisters, Tottenham - Orden de Expropiación de 2016 - "Municipio Londinense de Haringey (Proyecto de Regeneración de Wards Corner) Orden de Expropiación de 2016."

Informe Autorizado por: Helen Fisher - Directora, Programa de Regeneración de Tottenham

Funcionaria al frente: Helen Fisher - Directora, Programa de Regeneración de Tottenham

Zona(s) afectada(s): Tottenham Green, Seven Sisters

Informe para Decisión Clave

1. ¿Por qué se ha preparado este anexo?

1.1. Este informe forma un anexo al documento Regeneración de Seven Sisters, Tottenham - Orden de Expropiación de 2016 - "Municipio Londinense de Haringey (Proyecto de Regeneración de Wards Corner) Orden de Expropiación de 2016" (el Informe para el Gabinete') para informar al Gabinete de los cambios de las directrices de expropiación y reflejar los cambios legislativos y de jurisprudencia desde 2004.

1.2. Las "Directrices para el proceso de expropiación y las Normas de Crichel Down para la disposición de terrenos sobrantes, adquiridos por, o bajo amenaza de obligación" ('las Directrices') fueron publicadas por el Departamento para las Comunidades y el Gobierno Local (DCLG) el 29 de octubre de 2015, y se presentaron para su publicación en una fecha posterior al Informe para el Gabinete.

1.3. Este informe ("el Anexo") debe, por tanto, leerse como un anexo al Informe para el Gabinete, junto con una Declaración de Argumentos revisada, que se incluye en el Apéndice 1 del mismo.

2. ¿Qué dicen las Directrices?

2.1. Las directrices originales, tituladas "Expropiación y las Normas de Crichel Down" incluidas en una Circular de la ODPM del 06/2004 publicada el 31 de octubre de 2004 ('las Directrices Originales') quedan canceladas por las Directrices y por tanto el Informe para el Gabinete, las consideraciones pertinentes y las decisiones, deben considerarse y tomarse teniendo en cuenta las Directrices.

beneficios se pueden atribuir directamente al proyecto de desarrollo (como se indica en detalle en la sección 8 de la Declaración de Argumentos (Apéndice 1 de este Anexo)), incluyendo¹:

- 360 empleos directamente implicados en la construcción del proyecto;
- 160 empleos (FTE) trabajos operativos, apoyados por espacios laborales nuevos;
- 545 empleos creados indirectamente por el proyecto o relacionados con la construcción del mismo;
- 70 (FTE) trabajos operativos creados indirectamente o relacionados con la construcción del proyecto;
- 2,1 £ millones/ al año de gastos netos de los residentes en las tiendas o los servicios locales; y
- 15 trabajos nuevos operativos creados por estos gastos adicionales de los residentes de la zona.

3.7. Las propuestas alternativas para el emplazamiento se centran en la rehabilitación del mercado existente de la planta baja, pero no ofrecen la diversificación de la oferta comercial que se ofrece con la nueva explotación exhaustiva del enclave. Sin esta escala de urbanización, la diversidad de locales comerciales sigue siendo limitada y se pierde una oportunidad crítica para reforzar y apoyar el casco urbano. El Acuerdo para Wards Comer S106 con fecha del 11 de julio de 2012 incluye las obligaciones con las que se pretende apoyar a los negocios existentes y a los inquilinos del emplazamiento del proyecto propuesto para que se queden en la zona y prosperen, y al mismo tiempo se pretende mejorar la oferta comercial y apoyar al distrito del centro para que continúe siendo competitivo.

(b) la promoción o la mejora del bienestar social de su zona

3.8. La entrega de beneficios económicos a la que se hace referencia *supra* y las mejoras del entorno a las que se hace referencia *infra* mejorarán de por sí el bienestar social de la zona. No obstante, y además, el proyecto de vivienda que se propone aportará beneficios sociales importantes.

3.9. Existe una necesidad apremiante de nuevas viviendas en Haringey, como en el resto de Londres, dados el alto nivel de crecimiento de la población. La zona de Seven Sisters en particular tiene un nivel bajo de propiedad de la vivienda, así como una demanda significativa de viviendas nuevas. La variedad de tenencias de vivienda en la zona es limitada, y en el pasado se ha centrado en las viviendas de protección social alquiladas. El proyecto urbanístico exhaustivo que se propone para Wards Corner aportaría 196 viviendas nuevas a la venta con módulos que abarcan de 1 a 3 dormitorios, contribuyendo a cubrir la gran de necesidad de vivienda que hay en Haringey en Londres, e incrementando la densidad del casco urbano, donde hay una buena accesibilidad existente y planificada. Esto producirá, a nivel general, un incremento neto de 150 viviendas en el emplazamiento. Las viviendas entregadas se construirán según el estándar del Plan Urbanístico de Londres, y también se aplicarán los estándares de Lifetime Homes y un 10% de las viviendas se diseñarán con acceso para sillas de ruedas. Las nuevas viviendas tendrán un

¹ Informe de Nathaniel Lichfield & Partners, Evaluación de Beneficios Económicos del Proyecto de Regeneración de Seven Sisters con fecha de Octubre de 2015.

se gestiona el impacto medioambiental, así como se aportan contribuciones económicas a la mejora del entorno de la zona.

- 3.13. El control de todo el enclave permite un nuevo diseño del espacio ocupado por el edificio y posibilita al nuevo proyecto la entrega de una nueva plaza pública, de mayor tamaño, que rodea a la estación. Esto creará un nuevo foco de atención y un nuevo punto de entrada a Tottenham. Con una urbanización de uso mixto que dé a la nueva plaza pública, se conseguirá tener un impacto positivo en la percepción de, y potencialmente los niveles actuales de delitos y la seguridad de la zona. Las propuestas alternativas no incluyen las mejoras del dominio público, y dificultarían la expansión del espacio público y las mejoras exhaustivas de la zona.

Un argumento convincente en interés público

- 3.14. El párrafo 76 de las Directrices dispone lo siguiente: Cualquier decisión respecto a si se debe confirmar una orden expedida conforme a la sección 226(1)(a) se tomará según sus propios méritos, pero los factores que se espera que el Secretario de Estado considere incluyen:

- (i) si el propósito para el que se ha adquirido el terreno encaja con el Plan Local para la zona o, si no existe dicho Plan Local actualizado, con el borrador del Plan Local y del Marco de Política Nacional de Planificación Urbanística;
- (ii) hasta qué punto contribuirá el objetivo propuesto a la consecución del fomento o mejora del bienestar económico, social, o medioambiental de la zona;
- (iii) si el propósito por el que la autoridad expropiante propone adquirir el terreno se podría conseguir por otros medios. Esto puede incluir la consideración de la idoneidad de todas las propuestas alternativas planteadas por los propietarios del terreno, o cualquier otra razón para su re-utilización. Puede también implicar el examen de la idoneidad de ubicaciones alternativas para conseguir el objetivo por el que se adquiere el terreno.

- 3.15. Consideración de cada una de estas disposiciones una por una:

- (i) está claro que el propósito para el que se adquiere el terreno entra dentro del Plan Local adoptado para la zona (ver párrafos 6.1 a 6.3 del Informe para el Gabinete);
- (ii) la contribución a la consecución del fomento o la mejora del bienestar económico, social y medioambiental de la zona será significativa (ver párrafos 3.5 a 3.13 del Anexo);
- (iii) está claro que toda propuesta alternativa que se presente tiene pocas posibilidades de ofrecer los beneficios de regeneración que se requieren (ver la sección 5 del XXX del Gabinete XXXX)

Director de Proyectos de Propiedad y de Capital (i) para realizar los cambios necesarios, si procede, al borrador de la Declaración de Argumentos tras un Examen Exhaustivo de los estudios que han surgido sobre la política de planificación urbanística y la aprobación de la Norma 19, para la publicación y presentación de los mismos y (ii) al recibir la Notificación de la Fase 2 del Promotor (tal y como se define en el acuerdo de indemnidad de la Orden de Expropiación (CPO) con fecha del 23 de enero de 2015) para realizar, entregar y ejecutar la Orden de Expropiación del Municipio Londinense de Haringey de 2016 (Proyecto de Regeneración de Wards Corner), incluyendo el trato con los propietarios del terreno y las objeciones a la Orden, y la preparación y la representación en todo proceso de consulta pública.

- 4.4. Ese Gabinete concede la autoridad delegada al Director Adjunto de Proyectos de Propiedad y de Capital para que entregue las Notificaciones de Derribo que se requieren tal y como se expone en los párrafos 8.9 a 8.11 del Informe para el Gabinete en 12 Suffield Road.

5. Apéndices

Apéndice 1 - Declaración de Argumentos (actualizada para reflejar las Directrices sobre el proceso de Expropiación, Octubre de 2015)