

**EL DISTRITO LONDINENSE DE SOUTHWARK
(CENTRO DE ELEPHANT AND CASTLE)
ORDEN DE COMPRA OBLIGATORIA (No. 2) 2023**

**DECLARACIÓN DE MOTIVOS
DEL DISTRITO LONDINENSE DE
SOUTHWARK**

Sección 226(1)(a) de la Ley de Planificación Urbana y Rural de 1990

Ley de Adquisición de Terrenos de 1981

Sección 13 de la Ley de Gobierno Local (Disposiciones varias) de 1976

Fecha: 29 de diciembre de 2023

ÍNDICE

Página

1.	INTRODUCCIÓN	1
2.	HABILITACIÓN DE PODERES.....	8
3.	ANTECEDENTES Y CONTEXTO DE LA ORDEN.....	10
4.	DESCRIPCIÓN DEL TERRENO DE LA ORDEN.....	14
5.	POLÍTICA DE PLANIFICACIÓN PERTINENTE	20
6.	PROPUESTAS DE USO O APROVECHAMIENTO DE LOS TERRENOS - EL RÉGIMEN	31
7.	FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDEN	41
8.	CONSIDERACIONES ESPECIALES QUE AFECTAN AL SUELO ORDENADO	49
9.	DERECHOS HUMANOS	51
10.	LEY DE IGUALDAD DE 2010	53
11.	RECURSOS DISPONIBLES PARA EL RÉGIMEN.....	57
12.	CÓMO SUPERARÁ EL AYUNTAMIENTO CUALQUIER OBSTÁCULO O CONSENTIMIENTO PREVIO NECESARIO PARA APLICAR EL PLAN	60
13.	GESTIONES DEL AYUNTAMIENTO PARA NEGOCIAR LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS	62
14.	DETALLES DE CUALQUIER ORDEN CONEXA, ETC., QUE PUEDA REQUERIR UNA DECISIÓN COORDINADA DEL MINISTRO CONFIRMANTE.	65
15.	ALCANCE DEL RÉGIMEN QUE NO DEBE TENERSE EN CUENTA PARA EVALUAR LA INDEMNIZACIÓN EN EL "MUNDO SIN RÉGIMEN"	66
16.	JUSTIFICACIÓN GENERAL - SI EXISTE UN CASO IMPERIOSO DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA ORDEN.....	66
17.	INFORMACIÓN ADICIONAL PARA LAS PERSONAS AFECTADAS POR LA ORDEN	67
18.	INSPECCIÓN DE LA ORDEN Y DE LOS DOCUMENTOS DE LA ORDEN.....	68
19.	OTROS DOCUMENTOS DE REFERENCIA QUE DEBEN PRESENTARSE COMO PRUEBA EN CASO DE INVESTIGACIÓN.....	68
ANEXO 1	MAPA DEL CPO Y PLANO DE SITUACIÓN	
ANEXO 2	PLANO DEL TERRENO	
ANEXO 3	PLAN INDICATIVO ACTUALIZADO DE ARCH UNITS	

ÍNDICE
(continuación)

Página

ANEXO 4 APÉNDICE H DEL INFORME DEL AYUNTAMIENTO DE MINISTROS,
OCTUBRE DE 2023

ANEXO 5 APÉNDICE J DEL INFORME DEL GABINETE OCTUBRE 2023

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1 El distrito londinense de Southwark (el "**Ayuntamiento**") ha promulgado la Orden de compra obligatoria (n.º 2) 2023 (Centro de Elephant and Castle) ("**la Orden**").
- 1.2 La Orden se ha dictado en virtud de la Sección 226(1)(a) de la Ley de Planificación Urbana de 1990 ("**la Ley de 1990**"), ya que el Ayuntamiento considera que la adquisición propuesta facilitará la realización de obras de urbanización, reurbanización o mejora en los terrenos o en relación con los mismos.
- 1.3 Además, de conformidad con la Sección 226(1A) de la Ley de 1990, el Ayuntamiento considera que es probable que dicho desarrollo, reurbanización o mejora contribuya a la consecución de la promoción o mejora del bienestar económico, social y medioambiental del municipio de Southwark.
- 1.4 La Orden también se dicta en virtud de la Sección 13 de la Ley de Gobierno Local (Disposiciones varias) de 1976 para permitir al Ayuntamiento adquirir nuevos derechos sobre terrenos con el fin de permitir la realización, utilización y mantenimiento de las obras propuestas.
- 1.5 El presente documento es la Declaración de Motivos no reglamentaria preparada en nombre de la autoridad adquirente de conformidad con el párrafo 196 de la *Guía orientativa del Gobierno sobre el proceso de compra obligatoria y las normas de Crichel Down* (julio de 2019) ("**Guía Orientativa**").
- 1.6 Los terrenos incluidos en la Orden ("**los Terrenos de la Orden**") se explican detalladamente en la sección 4 pero, en resumen, los terrenos que se van a adquirir comprenden: algunos arcos ferroviarios muy próximos al emplazamiento del antiguo centro comercial Elephant and Castle ("**el Emplazamiento del Centro Comercial**" y "**el Centro Comercial**", respectivamente); un pasillo de terreno situado inmediatamente al oeste del viaducto ferroviario (es decir, inmediatamente al este del emplazamiento del centro comercial); un par de pequeñas zonas adyacentes al emplazamiento del London College of Communication ("**el Emplazamiento del LCC**"); y un par de subestaciones eléctricas situadas en el Emplazamiento del LCC. Además, se solicitan nuevos derechos sobre varias parcelas, incluso en relación con el viaducto ferroviario (pero sin interferir en el funcionamiento del ferrocarril). Los Terrenos de la Orden se encuentra en el centro de Elephant and Castle.
- 1.7 El anexo de la Orden ("**el Anexo**") lista a los propietarios, arrendatarios, inquilinos y ocupantes de los Terrenos de la Orden. También enumera otras partes con un interés cualificado en Terrenos de la Orden, tal y como se define en la Sección 12(2) de la Ley de Adquisición de Terrenos de 1981 ("**la Ley de 1981**"), incluidas aquellas partes que se benefician de derechos dentro de los Terrenos de la Orden n o sobre los mismos o de pactos restrictivos que afectan a los Terrenos de la Orden.
- 1.8 Los terrenos cuya adquisición se propone en virtud de la Orden aparecen delineados y marcados en el color rosa en el mapa de la Orden ("**el Mapa de la Orden**"). Los terrenos sobre los cuales se adquirirán nuevos derechos aparecen delineados y marcados en el color azul en el Mapa de la Orden. Más información sobre el Mapa de la Orden se contiene en la Sección 4 y se adjunta una copia del Mapa de la Orden

(sin sellar) a la presente Declaración en el **Anexo 1**, junto con el plano de situación. La copia del Mapa de la Orden y el plano de situación que se adjuntan a la presente Declaración en tamaño A3; se facilitan copias a escala del Mapa de la Orden en tamaño A2 al Secretario de Estado y a las personas cualificadas, y están disponibles para su inspección en las oficinas del Ayuntamiento.

- 1.9** El propósito del Ayuntamiento al dictar la Orden es facilitar el desarrollo, la reurbanización o la mejora en los Terrenos de la Orden o en relación con ellos, a saber, un proyecto de reurbanización de uso mixto en el centro de la ciudad, residencias, comercios, oficinas, educación, asamblea y ocio, una nueva entrada de la estación y una caseta de estación para su uso como estación operativa de tren subterráneo de Londres, discoteca con estructura de reducción de sonido, comercios, empresas y servicios, obras de acceso y carreteras, espacio público y paisajismo, estacionamiento de coches y bicicletas, instalaciones y servicio, así como obras y estructuras asociadas y auxiliares ("**el Proyecto**") en los Terrenos de la Orden y en sus inmediaciones. Los Terrenos de la Orden forman una parte integrante de un terreno más amplio necesario para el Proyecto, que abarca el Centro Comercial inmediatamente adyacente, 26-32 New Kent Road, la actual estación Elephant & Castle de la Línea Norte del Metro de Londres, el Terreno LCC y una pequeña parte de Elephant Road y la estación de ferrocarril donde se ubicará una tubería de la red de calefacción (los "**Terrenos del Proyecto**"). El Proyecto comprende principalmente dos partes: "el East Site", que incluye el Centro Comercial y sus alrededores inmediatos en New Kent Road, Walworth Road y algunos de los arcos bajo el viaducto ferroviario adyacente; y "el West Site", que incluye el Terreno LCC y sus alrededores inmediatos. En el **Anexo 2** figura un plano de los Terrenos del Proyecto. Más información en la Sección 6.
- 1.10** El Proyecto supondrá una mejora sustancial de la oferta comercial y de ocio de Elephant and Castle, la construcción de nuevas viviendas (incluidas viviendas asequibles), la mejora de las instalaciones de Corsica Studios ("**Corsica**") (incluido una estructura de reducción de sonido que facilite el uso continuado del club nocturno adyacente a las nuevas instalaciones residenciales), un nuevo edificio para el campus de LCC, la reubicación de los ocupantes desplazados de las unidades 6 y 7 de Farrell Court, y mejoras en el entorno y la conectividad del centro de la ciudad, con espacios públicos de alta calidad y rutas permeables para peatones a través del nuevo centro urbano, incluyendo hacia Elephant Road y Elephant Park a través de la Ruta del Parque. De esta manera, el Proyecto contribuirá de forma muy significativa a la mejora del bienestar económico, social y medioambiental.
- 1.11** El 10 de enero de 2019, el Ayuntamiento concedió el permiso de planificación completo (referencia 16/AP/4458) con respecto a la gran mayoría del Proyecto ("**el Permiso de 2019**"), sujeto a un acuerdo global en virtud de la Sección 106 de la Ley de 1990 de la misma fecha. Además, el 10 de enero de 2019 se concedió el permiso de obra en edificio protegido (referencia 16/AP/4525) para esa pequeña parte del Proyecto que comprende modificaciones menores en la elevación norte del edificio Metropolitan Tabernacle, protegido de Grado II, que colinda inmediatamente con el actual edificio LCC. El Tribunal Superior (diciembre de 2019) y el Tribunal de Apelación (mayo de 2021) desestimaron íntegramente el recurso de revisión contra el Permiso de 2019.

- 1.12** Desde enero de 2019 se han aprobado modificaciones menores del Proyecto. Un permiso concedido en virtud de la Sección 73 de la Ley de 1990 el 12 de marzo de 2021 (referencia 20/AP/3675) permite una nueva caseta de estación del tren subterráneo de Londres y las modificaciones asociadas ("**Permiso de marzo de 2021**"). Otro permiso de la Sección 73 concedido el 29 de julio de 2021 (referencia 21/AP/1104) ("**Permiso de julio de 2021**") contiene modificaciones menores del Permiso de marzo de 2021. Para más información sobre la situación urbanística del Proyecto, véase la Sección 6.
- 1.13** El Proyecto está promovido por Elephant and Castle Properties Co. Limited ("**EC**"), una empresa constituida en las Islas Vírgenes Británicas, propietaria del Centro Comercial y de 26-32 New Kent Road. Es el solicitante del Permiso de 2019 y de las modificaciones menores posteriores que se han autorizado.
- 1.14** EC es una filial de Get Living Plc, sociedad anónima inglesa. Los accionistas de Get Living son "the Triangle Partnership". El Triangle Partnership está formado por tres partes: (1) el fondo de pensiones holandés Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool, que tiene una participación del 39% en el Partnership y es el mayor gestor de fondos de pensiones de los Países Bajos; (2) Aware Super, un fondo de pensiones australiano, que tiene una participación del 22% en el Partnership; y (3) DOOR SLP, que tiene una participación del 39% en el Partnership. DOOR es una plataforma de coinversión cofundada por Oxford Properties Group y DV4 Limited y es una sociedad jurídica independiente registrada en Jersey. Todos sus activos están radicados en el Reino Unido. Oxford Properties Group es el brazo inmobiliario global del Sistema de Jubilación de los Empleados Municipales de Ontario y tiene su sede en Toronto, Canadá. DV4 es un vehículo de inversión inmobiliaria con sede en las Islas Vírgenes Británicas.
- 1.15** EC está asesorada por Delancey Real Estate Asset Management ("**Delancey**"). Delancey es un promotor y operador experimentado de grandes proyectos de uso mixto.
- 1.16** EC ya es propietaria de una parte sustancial de los terrenos necesarios para el Proyecto, a saber, el Centro Comercial y los números 26-32 de New Kent Road (ambos inclusive). EC también posee títulos de arrendamiento a largo plazo de los arcos 113A y 120, y 113B y 121 de Elephant and Castle Arches descritas en la Sección 4 aunque su derecho de arrendamiento sobre estos arcos está limitado a su uso exclusivo de acceso. EC ha adquirido varios títulos e intereses ocupacionales en el transcurso de los últimos 7 años. Todos los intereses en 26-32 New Kent Road se adquirieron mediante acuerdo, y la posesión vacante del Centro Comercial se consiguió mediante acuerdo, ejerciendo las cláusulas de rescisión acordadas en los arrendamientos ocupacionales y acordando arrendamientos con los ocupantes que se contrataron fuera de las disposiciones de seguridad de tenencia de la Parte II de la Ley de Arrendadores y Arrendatarios de 1954.
- 1.17** En diciembre de 2021, EC suscribió un acuerdo con Transport for London ("**TfL**") y London Underground Limited ("**LUL**"), en virtud del cual TfL acordó transferir a EC varias parcelas de terreno en torno a la periferia del Emplazamiento del Centro Comercial y del Emplazamiento de LCC, y correrá a cargo de EC y su empresa del grupo la construcción de una nueva caseta de estación del tren subterráneo de

Londres, que albergará la Línea Norte y con capacidad para albergar también la Línea Bakerloo, para LUL. Cuando se entregue dicha estación a LUL, la intención es que LUL la acondicione para su nueva explotación (siempre que disponga de la financiación necesaria para ello). Cuando la nueva estación de metro esté operativa, EC podrá entonces reurbanizar la actual estación LUL Elephant & Castle de la Línea Norte (inmediatamente adyacente al Emplazamiento del Centro Comercial). De este modo, los intereses de TfL y LUL se han incorporado al Proyecto mediante un acuerdo. Algunos nuevos derechos de sobrevuelo de grúas se solicitan sobre las zonas de autopistas de TfL adyacentes al Sitio del Centro Comercial de LUL en virtud de la Orden.

- 1.18** Además, Elephant Three Properties Limited (una empresa del grupo de EC) ya tiene un contrato para adquirir la propiedad del Emplazamiento de LCC a su propietario, la Universidad de las Artes de Londres ("UAL"). Es a través de ese acuerdo contractual que EC propone incluir el Emplazamiento de LCC en el Proyecto, razón por la cual el Emplazamiento de LCC no está incluido entre los Terrenos de la Orden.
- 1.19** El Centro Comercial se cerró en septiembre de 2020. Esta fue una decisión adoptada por EC y el arrendador inmediato de los inquilinos, una empresa del grupo de EC, y no requirió ninguna compra obligatoria. Por consiguiente, los posibles efectos adversos derivados de esa decisión no se derivan de la Orden propuesta ya que se habían ejecutado mucho antes de que se dictara la Orden. EC y el Ayuntamiento pusieron en marcha una serie de medidas de reubicación para apoyar la reubicación de los ocupantes del Centro Comercial y los terrenos colindantes y mitigar el impacto del cierre del Centro Comercial en los comerciantes y residentes locales. Estas medidas incluían la reubicación de algunos comerciantes en locales comerciales asequibles en el adyacente 50 de New Kent Road (ahora conocido como Elephant Central), propiedad de una empresa vinculada a EC; la reubicación de algunos comerciantes en Elephant Arcade, en la planta baja de la cercana Perronet House (propiedad del Ayuntamiento); la provisión de locales comerciales temporales en Castle Square, en Elephant Road, también propiedad de una empresa vinculada a EC; el pago de una contribución de relocalización de 647.836£ (incluida la indexación) por parte de EC al Ayuntamiento en virtud del acuerdo de la Sección 106; la provisión de un fondo adicional de 200.000£ por parte del Ayuntamiento para ayudar a los comerciantes que se trasladaran al mercado abierto o que decidieran cerrar su negocio y cambiar de profesión y comercio; la provisión de un 10% de unidades de venta al por menor asequibles dentro del Proyecto en virtud del acuerdo de la Sección 106; y la asistencia de un asesor independiente de traslado de negocios para los comerciantes (financiado por EC).
- 1.20** En enero de 2021 se iniciaron las obras de demolición del Centro Comercial con arreglo al Permiso de 2019. Tras la finalización de la demolición del Centro Comercial, el 17 de marzo de 2022 comenzaron los trabajos de construcción sustantivos (en forma de pilotaje) en el Emplazamiento del Centro Comercial, de conformidad con el Permiso de julio de 2021. En el momento de escribir esto, los trabajos de cimentación en el Centro Comercial han finalizado y los armazones de los nuevos bloques en ese sitio son visibles por encima del enrejado perimetral. Los trabajos avanzan según el programa de construcción, y se prevé que la finalización del East Site sea en 2027.

- 1.21** A pesar de los importantes terrenos que EC (y las empresas de su grupo) ya poseen o controlan, y de las obras que se han realizado hasta la fecha, la realización y finalización del Proyecto requiere la adquisición de intereses inmobiliarios actualmente en manos de terceros y la adquisición de nuevos derechos sobre terrenos en manos de terceros. Esas manos de terceros incluyen a varios comerciantes en los arcos ferroviarios 6 y 7 de Farrell Court, y Corsica, que es el inquilino de los arcos ferroviarios 4 y 5 de Farrell Court.
- 1.22** El Ayuntamiento y EC seguirán negociando con esos terceros para adquirir sus intereses y los nuevos derechos mediante acuerdo siempre que sea factible, pero los poderes de compra obligatoria son necesarios para garantizar que pueda llevarse a cabo la reurbanización, con los consiguientes beneficios.
- 1.23** De acuerdo con la Guía Orientativa, el Ayuntamiento reconoce que una orden de compra obligatoria sólo debe dictarse como último recurso y si existen razones imperiosas de interés público que justifiquen la injerencia en los derechos privados de las personas interesadas en los Terrenos de la Orden. El Ayuntamiento considera que existen razones claras y convincentes de interés público para dictar la Orden, tal como se describe en la presente Declaración de Motivos.
- 1.24** En consecuencia, el Ayuntamiento presentará la Orden al Secretario de Estado de Nivelación, Vivienda y Comunidades para su confirmación de conformidad con la Ley de 1981. Si es confirmada por el Secretario de Estado, la Orden permitirá al Ayuntamiento comprar obligatoriamente los terrenos y los nuevos derechos incluidos en la Orden.
- 1.25** La Orden se realizó siguiendo una resolución del Gabinete del Ayuntamiento del 17 de octubre de 2023. El informe del Gabinete forma parte de los documentos presentados con la Orden. En resumen general, la Orden busca lograr los siguientes objetivos:
- (a) La creación de la ruta peatonal (denominada Park Route) identificada en el Permiso de 2019 y en el Plan de Southwark. La ruta bajo el viaducto ferroviario pretende conectar el centro de la ciudad con Elephant Road y Elephant Park. Para lograr este resultado se necesitan dos arcos ferroviarios (6/7 Farrell Court, Elephant Road) propiedad de Arch Co. Los arcos están ocupados actualmente por dos empresas locales que forman parte de Black Asian Ethnic Minority ("**BAME**"), Beset (7 Farrell Court) y DistriAndina (6 Farrell Court). Beset ha compartido la ocupación de 7 Farrell Court con otras pequeñas empresas BAME. Por lo tanto, el Ayuntamiento busca adquirir el título de arrendamiento a largo plazo de Arch Co para estos dos arcos, además de los intereses ocupacionales y algunos derechos limitados de Network Rail para llevar a cabo obras en la parte inferior de los arcos ferroviarios.
 - (b) La retención de Beset (y los demás ocupantes en su unidad actual) y DistriAndina dentro del Proyecto se llevará a cabo proporcionando locales de reemplazo para Beset y sus ocupantes en los arcos ferroviarios 113B/121 en Elephant Road y (potencialmente, si así lo desean) DistriAndina en los arcos 113A/120, debido a la necesidad de reubicarlos para llevar a cabo la Ruta del Parque. De esta manera, se garantizará que estos negocios de BAME tengan

opciones para continuar su comercio en el área inmediata de sus locales actuales. DistriAndina, como negocio minorista, sigue teniendo la opción de ocupar una unidad comercial asequible en uno de los nuevos bloques en el East Site si así lo desean. El Ayuntamiento busca llevar a cabo la opción de reubicación preferida por DistriAndina. En caso de que Beset y DistriAndina no acepten las ofertas en relación con los Arcos 113A/120 y 113B/121, se utilizarán para fines de venta al por menor o cafetería. Arch Co posee el título de arrendamiento a largo plazo de estas unidades y, por lo tanto, el Ayuntamiento busca adquirir su título y algunos derechos limitados de Network Rail para realizar trabajos en los arcos y crear las nuevas unidades (y algunas unidades de quiosco) en los arcos 113A/120 y 113B/121. En este momento, el interés de arrendamiento a largo plazo que posee EC en los arcos 113A/120 y 113B/121 no es suficiente para permitir una ocupación beneficiosa y el Ayuntamiento no quiere que estas unidades queden vacías.

- (c) La provision para permitir que el club nocturno Corsica, clasificado como un local de música de base en la Orientación Suplementaria de Planificación de Cultura y Economía Nocturna del Alcalde de Londres, tenga la opción de continuar operando desde sus locales actuales en 4/5 Farrell Court.. El proyecto para el centro de la ciudad incluye la construcción de nuevas viviendas a menos de 10 metros de la fachada oeste del local. Una condición de la licencia de obras exige que el promotor proporcione detalles sobre la forma en que el proyecto garantizará que los residentes que ocupen estas viviendas estén protegidos del ruido procedente del local. La política de planificación urbanística exige que el promotor adopte las medidas de mitigación adecuadas, de acuerdo con el principio del agente de cambio, para garantizar que el local pueda seguir funcionando en el nuevo contexto creado por la remodelación del centro de la ciudad. La solución propuesta es la construcción de una estructura de reducción de sonido en la elevación occidental de 4/5 Farrell Court. Para garantizar que Corsica pueda tener la opción de operar desde sus locales actuales en 4/5 Farrell Court con el beneficio de un nuevo arrendamiento único sobre 4/5 Farrell Court y la estructura de reducción de sonido (una vez construida), es necesario adquirir el interés de arrendamiento a largo plazo de Arch Co en esa tierra y un nuevo derecho de Network Rail para fijar el vestíbulo y las obras asociadas al viaducto. Sin estos, la construcción del vestíbulo de mitigación de sonido, que tiene la intención de mitigar el ruido de los locales, y las obras asociadas, no serán posibles.
- (d) En caso de que Corsica decida no aceptar la opción propuesta, el diseño de 4/5 Farrell Court con la estructura de reducción de sonido permitirá que los locales continúen siendo utilizados como un club nocturno por otro operador alternativo. Esto asegurará que se cumpla el principio del agente de cambio detallado en la Orientación Suplementaria de Planificación de Cultura y Economía Nocturna del Alcalde de Londres.
- (e) Garantizar otros terrenos relativamente menores a lo largo del borde del viaducto para facilitar la creación del espacio público necesario para completar la Zona Este. En la Zona Oeste es necesario adquirir dos

subestaciones para garantizar la ejecución de la segunda fase del proyecto. Por lo tanto, el Ayuntamiento busca adquirir esos intereses bajo la Orden.

- (f) La adquisición de algunos derechos limitados para garantizar la implementación del proyecto, por ejemplo, de Network Rail y en el West Site para acceder a la Metropolitan Tabernacle y facilitar la demolición del edificio inmediatamente adyacente del London College of Communication, así como para obtener derechos de sobrevuelo de grúas sobre el Metropolitan Tabernacle.

1.26 La Orden sustituye a una orden de compra obligatoria anterior emitida por el Ayuntamiento el 2 de febrero de 2023, la Orden de Compra Obligatoria del London Borough of Southwark (Elephant and Castle Town Centre) de 2023 ("la Orden Anterior"), que siguió a una resolución del Gabinete del Ayuntamiento del 6 de diciembre de 2022. La Orden Anterior se aplicaba al mismo área de terreno que la Orden actual y era para una versión muy similar del Proyecto. En resumen general, los objetivos del Ayuntamiento al emitir la Orden Anterior diferían de los descritos anteriormente para la Orden en los siguientes aspectos:

- (a) En ese momento se preveía que Corsica se reubicaría en los arcos 113A/120 y 113B/121, en lugar de tener la oportunidad de permanecer en su ubicación actual en 4/5 Farrell Court, como es el caso actual. La evidencia disponible en el momento del informe de diciembre de 2022 sugería que la reubicación del local más adelante en Elephant Road era la única forma práctica de lograr este resultado y cumplir con los requisitos de la política de planificación. El informe de diciembre de 2022 mencionaba que los arcos 113A/120 y 113B/121 se utilizarían para fines de venta al por menor o cafetería si no se usaban para la reubicación de Corsica. En consecuencia, la Orden Anterior no contenía ningún nuevo derecho para facilitar la entrega de un vestíbulo de mitigación de sonido en la parte trasera de 4/5 Farrell Court.
- (b) Como se preveía que Corsica se mudaría a los arcos 113A/120 y 113B/121, en ese momento se preveía que Beset y los demás ocupantes de 7 Farrell Court podrían trasladarse a 4/5 Farrell Court. En el momento del informe, se preveía que DistriAndina se mudaría a una unidad minorista asequible dentro del proyecto del centro urbano.

1.27 Tras la decisión del Gabinete de aprobar el informe de diciembre de 2022, el acuerdo de indemnización de la Orden de Compra Obligatoria (por el que la CE, respaldada por la garantía de Get Living Plc, suscribe el coste del proceso de Compra Obligatoria) se completó el 1 de febrero de 2023 y la Orden Anterior se dictó el 2 de febrero. Se siguieron los procedimientos legales pertinentes en cuanto a la notificación a las partes afectadas y se recibieron 11 objeciones. Tras la promulgación de la Orden Anterior se mantuvieron nuevas conversaciones con Corsica. Si bien Corsica reconoció que la reubicación a poca distancia de Elephant Road era una opción, después de haber considerado en detalle que no era su opción preferida y pidieron que el Ayuntamiento volviera a evaluar si había una solución por la que podrían seguir operando desde sus locales actuales en 4-5 Farrell Court. Este era el resultado que se había previsto en el momento del informe del comité de planificación de 2018.

1.28 Se realizaron nuevos estudios acústicos durante el verano. Estos fueron supervisados por un ingeniero acústico especializado designado para asesorar al Ayuntamiento. Corsica también participó en este ejercicio y contó con su propio asesor acústico independiente.

Este trabajo tuvo un resultado positivo. Se ideó una solución técnica en forma de construcción de una estructura de reducción de sonido en la fachada occidental de 4-5 Farrell Court.

1.29 En cuanto a la reubicación en Elephant Road, después de que se emitiera la Orden Anterior, Beset también expresó la preferencia de tener una unidad de reubicación con entrepiso (como la que tiene actualmente) de tamaño comparable al de 7 Farrell Court, en lugar de dos unidades contiguas que juntas tengan un tamaño comparable (como 4/5 Farrell Court). Ni 4 ni 5 Farrell Court tienen la altura para incorporar un entrepiso en la escala que actualmente tiene 7 Farrell Court, mientras que el arco 113B/121 sí tiene esa altura.

1.30 Dada la incertidumbre que se produjo en relación con la situación de Corsica, el Ayuntamiento se abstuvo de presentar la Orden Anterior al Secretario de Estado para su aprobación. Cuando se aclaró la situación de Corsica, el Ayuntamiento escribió a las partes afectadas para notificarles que la Orden Anterior no se había presentado al Secretario de Estado y que era probable que se ideara una solución diferente para Corsica, y que el Ayuntamiento proponía que los ocupantes de 7 de Farrell Court fueran reubicados en uno de los arcos 113A/120 o 113B/121.

1.31 Como se ideó una solución diferente para Corsica, lo que resultó en propuestas de reubicación revisadas, y la Orden Anterior no contenía el nuevo derecho para fijar la estructura de reducción de sonido al viaducto, se buscó y se obtuvo una nueva resolución de compra obligatoria para la Orden del Gabinete el 17 de octubre de 2023, junto con la aprobación del retiro de la Orden Anterior. Posteriormente, la Orden Anterior fue retirada.

1.32 En conclusión, las propuestas de reubicación contempladas por la Orden son simplificadas y mejoradas en comparación con la Orden Anterior, como resultado de un enfoque positivo y colaborativo por parte del Ayuntamiento y sus consultores técnicos ante las objeciones planteadas por las partes afectadas con respecto a la Orden Anterior. Estos cambios son mayormente positivos y contribuirán a facilitar el logro de los objetivos del Ayuntamiento para el Proyecto, reduciendo aún más los impactos en las partes afectadas.

2. PODERES HABILITANTES

2.1 El Ayuntamiento ha dictado la Orden en virtud de la Sección 226(1)(a) de la Ley de 1990 y de la Sección 13 de la Ley de Gobierno Local (Disposiciones varias) de 1976.

2.2 La Sección 226(1)(a) de la Ley de 1990 permite la compra obligatoria de terrenos cuando una autoridad adquirente considere que la adquisición facilitará la realización de obras de urbanización, reurbanización o mejora en un terreno o en relación con un terreno. La Sección 226(1A) de la Ley de 1990 exige que la autoridad local no ejerza las facultades que le confiere la Sección 226(1)(a) a menos que la autoridad

adquirente considere que el desarrollo, la reurbanización o la mejora pueden contribuir a la consecución de uno o varios de los siguientes objetivos: (a) el fomento o la mejora del bienestar económico de su zona; (b) el fomento o la mejora del bienestar social de su zona; y (c) el fomento o la mejora del bienestar económico de su zona.

- 2.3** El Ayuntamiento está convencido de que la finalidad de la Orden entra dentro de las competencias establecidas anteriormente. La finalidad de la adquisición de los terrenos se explica en la Sección 7.
- 2.4** El ejercicio de los poderes en virtud de la Sección 226(1)(a) es apropiado porque no ha sido posible adquirir por acuerdo todos los intereses que se requieren para el Proyecto, y no está claro que todos los intereses de tierras restantes puedan ser adquiridos por acuerdo.
- 2.5** La Sección 13 de la Ley de Gobierno Local (Disposiciones varias) de 1976 autoriza al Ayuntamiento a adquirir nuevos derechos que no existían cuando se dictó la Orden y que se especifican en la misma. Los nuevos derechos que se van a crear y adquirir son razonablemente necesarios para permitir la demolición de las propiedades existentes en el Emplazamiento de LCC, la construcción de partes significativas del Proyecto y el uso razonable del Proyecto terminado. Los derechos se detallan en el anexo y se explican en la Sección 4.
- 2.6** En el apartado "Visión general" de la Guía Orientativa establece que debe existir un motivo imperioso de interés público para dictar una orden de compra obligatoria. El apartado 2 de la Guía Orientativa establece que la compra obligatoria se concibe como último recurso para garantizar el acopio de los terrenos necesarios para la ejecución de los proyectos. Sin embargo, el apartado 2 de las Guía Orientativa también reconoce que:

"... si una autoridad adquirente espera a que se rompan las negociaciones antes de iniciar el proceso de compra obligatoria, se perderá un tiempo valioso. Por lo tanto, dependiendo de cuándo se necesite el terreno, a menudo puede ser sensato, dado el tiempo necesario para completar el proceso de compra obligatoria, que la autoridad adquirente:

-planifique un calendario de compra obligatoria como medida de contingencia; y

-iniciar procedimientos formales.

Esto también ayudará a dejar clara desde el principio la seriedad de las intenciones de la autoridad, lo que a su vez podría animar a aquellos cuyos terrenos se vean afectados a entrar más fácilmente en negociaciones significativas."

- 2.7** El Ayuntamiento ha tenido en cuenta este consejo, y la Guía en general, y está convencido de que puede ejercer legalmente sus poderes de expropiación forzosa, ya

que hay un caso convincente de interés público para hacerlo que justifica la interferencia con los derechos privados.

- 2.8** El Ayuntamiento está convencido de que se han cumplido las directrices y los requisitos legales para garantizar que se han seguido correctamente los procedimientos legales.

3. ANTECEDENTES Y CONTEXTO DE LA ORDEN

- 3.1** Los terrenos de la orden y del plan se encuentran en lo que históricamente fue Walworth, un antiguo distrito londinense con una orgullosa historia. El centro neurálgico de Walworth ha sido tradicionalmente Walworth Road, que une Camberwell Road con Elephant and Castle y ha sido la principal arteria comercial, que en el pasado albergaba edificios cívicos, incluido un ayuntamiento.

- 3.2** Históricamente, en Walworth Road se realizaban las compras diarias, mientras que en Elephant and Castle se vendían artículos de lujo de forma ocasional. Sin embargo, la zona sufrió numerosos bombardeos durante la Segunda Guerra Mundial, a los que siguió la remodelación modernista de posguerra de la zona, centrada en torno a una gran autopista con metro. El resultado fue la construcción del Centro Comercial, que abrió sus puertas en 1965 y fue el primer centro comercial cubierto de Europa. El Centro Comercial ofrecía una amplia gama de tiendas, incluidas las que vendían artículos de uso ocasional, así como comerciantes nacionales que vendían productos de conveniencia. A esta intervención siguió la reurbanización de las calles tradicionales y las viviendas adosadas al este del centro para crear el Heygate Estate. Esta remodelación integral supuso la eliminación del trazado histórico de las calles y la desconexión del Elephant and Castle de los barrios que lo rodeaban, incluidos los locales comerciales de Walworth Road.

- 3.3** El Centro Comercial tuvo dificultades para atraer a los comerciantes desde el principio. Cuando se inauguró, sólo 29 de las 120 unidades estaban ocupadas. Se diseñó para tres plantas, pero era demasiado, y en 1978 la segunda planta se convirtió en oficinas.

- 3.4** En la década de 1980, tanto Walworth Road como el Centro Comercial entraron en declive. Esto se debió a una serie de factores, entre ellos: la despoblación inicial, los cambios en los hábitos y las necesidades de los consumidores, la competencia externa y la falta de una ubicación que ofreciera a los compradores potenciales un motivo para visitar el centro.

- 3.5** Walworth Road en términos de venta al por menor surgió como un proveedor de bienes y servicios necesarios para la comunidad local y ha logrado mantener algunas cadenas nacionales, por ejemplo, Marks and Spencer, Islandia, Boots y Morrisons, así como un Tesco Express. Las fuerzas del mercado vieron que el Centro Comercial seguía el mismo camino y era predominantemente también un proveedor de bienes y servicios locales, pero tenía algunas cadenas nacionales, como WH Smith, Islandia, Peacocks, Clarks, Co-Op, Superdrug, Greggs y Boots.

- 3.6** Walworth Road y el Centro Comercial competían entre sí por la misma clientela, mientras que la aspiración del Ayuntamiento ha sido que los comercios se complementen y ofrezcan diferentes ofertas comerciales.
- 3.7** Históricamente, el norte de Southwark carece de un área para la compra de bienes de comparación y esto da lugar a que este tipo de gasto minorista se vaya a otro lugar, a menudo fuera del Borough, en detrimento de la economía local y la oportunidad de empleo. El informe al Comité de Planificación el 3 de julio de 2018 para el Permiso 2019 declaró *"un estudio minorista completado en nombre del Ayuntamiento en junio de 2015 (el Estudio Minorista de Southwark) aconseja que casi el 50% del gasto en bienes de comparación se realiza fuera del municipio. La remodelación del emplazamiento para incluir un nuevo centro comercial ofrece la oportunidad de recuperar parte de este gasto y, aunque el aumento de la superficie comercial no sería significativo, la superficie sería de mayor calidad y podría diseñarse para satisfacer las necesidades de los minoristas modernos"*. Por lo tanto, es conveniente que el Ayuntamiento apoye una oferta comercial más diversa en Elephant and Castle.
- 3.8** El Centro Comercial era la principal ubicación comercial del centro de Elephant and Castle. Sin embargo, era una estructura monolítica de uso único que estaba muy anticuada y no resistía bien el paso del tiempo. Físicamente, el entorno que rodea al Centro Comercial es deficiente, con edificios anticuados, conexiones deficientes y un espacio público de baja calidad.
- 3.9** Los edificios del Emplazamiento de LCC están anticuados y necesitan una remodelación significativa. LCC ha confirmado públicamente su necesidad de un nuevo edificio. El Proyecto incluye la construcción de un nuevo edificio para la LCC.
- 3.10** La falta de frentes activos a nivel del suelo en el Emplazamiento del LCC también contribuye a una mala calidad del espacio público, en el que hay pocos incentivos para detenerse. Las grandes huellas del Centro Comercial (cuando está presente) y de los edificios del Emplazamiento de LCC también contribuyen a una mala conectividad para peatones y ciclistas.
- 3.11** Además de constituir una barrera visual, el viaducto ferroviario separa la zona central del centro de la ciudad de las zonas residenciales situadas al este, en particular la antigua Heygate Estate (actualmente la urbanización Elephant Park). Un aspecto clave para el Ayuntamiento ha sido mejorar la conectividad con una nueva y atractiva vía de paso hacia Elephant Road, que una el Centro Comercial con Elephant Park.
- 3.12** El Centro Comercial había sufrido una inversión limitada por parte de los anteriores propietarios y necesitaba una remodelación sustancial. Muchos de los locales comerciales eran pequeños y ya no se adaptaban a las necesidades actuales de los comercios en cuanto a tamaño y configuración.
- 3.13** Elephant and Castle no cuenta con una gama de comercios comparable a la de sus centros competidores, incluida la falta de comercios de mayor categoría. Según el estudio sobre comercio minorista del Ayuntamiento mencionado anteriormente, Elephant & Castle cuenta con menos unidades de venta al por menor, menos tiendas de conveniencia, menos superficies de comparación y menos superficies de

alimentación y bebidas que los otros tres centros principales del distrito: Peckham, Canada Water y Walworth Road.

- 3.14** Los Terrenos del Proyecto no contienen actualmente ninguna vivienda.¹ Un emplazamiento tan importante para el centro de la ciudad debería poseer un número significativo de viviendas, en consonancia con las políticas de planificación urbanísticas nacionales y locales bien establecidas para reutilizar y revitalizar los terrenos en desuso.
- 3.15** En consecuencia, el Ayuntamiento reconoció hace muchos años que la regeneración era necesaria para lograr un cambio significativo en la suerte del centro de la ciudad y permitir que el centro de Elephant and Castle desarrolle todo su potencial. La consecución de este objetivo es un objetivo clave y de largo plazo del Ayuntamiento.
- 3.16** El Ayuntamiento lleva aplicando un ambicioso plan de regeneración de Elephant and Castle desde 1997. El objetivo desde el principio ha sido abordar el legado de la remodelación de la zona en la década de 1960, que dio lugar a un centro dominado por el tráfico, rodeado de edificios monolíticos mal conectados que, en combinación, dan lugar a un sistema de transporte público desconectado. Los peatones se veían obligados a utilizar una red de túneles subterráneos propensos a las inundaciones, de navegación confusa y percibidos como inseguros, especialmente para grupos vulnerables como las mujeres y los ancianos. Las rotondas crearon algunas de las condiciones viarias más peligrosas y hostiles para los ciclistas de Londres, con el resultado de un elevado número de víctimas mortales y heridos graves.
- 3.17** El Documento de Planificación Suplementaria de Elephant & Castle de 2004 ("**2004 SPD**", por sus siglas en inglés) promovía la regeneración de la zona aprovechando los puntos fuertes de Elephant, como su proximidad a la economía del centro de Londres y sus conexiones de transporte público, con dos estaciones de tren subterráneo de Londres, una estación de tren y numerosas rutas de autobús. La visión que se estableció fue la de crear un nuevo centro urbano en una zona central de 55 acres que incluía el antiguo terreno de Heygate Estate (ahora Elephant Park), el Emplazamiento del Centro Comercial y terrenos a lo largo de Walworth Road y Elephant and Castle. Posteriormente, este solar (solar 39P) se incorporó al Plan de Southwark de 2007.
- 3.18** El 2004 SPD proponía la remodelación integral de la zona central para crear nuevas viviendas asequibles en el mercado, así como usos comerciales, comunitarios y de ocio, en torno a un centro de transporte público integrado y una red abierta de rutas y espacios públicos aptos para peatones y ciclistas. La visión pretendía abordar específicamente el legado de la reordenación de la zona en los años sesenta, que había provocado que la zona central de Elephant & Castle quedara desconectada de los barrios que la rodeaban. La creación de nuevas rutas peatonales a nivel para lograr esto fue por lo tanto central a la visión del Ayuntamiento para el área desde el principio. También se definió un área de oportunidad más amplia de 170 acres, con capacidad para dar cabida a un mayor crecimiento de nuevas viviendas y puestos de

¹ Hay un piso para el conserje en el Metropolitan Tabernacle, adyacente al Emplazamiento de LCC. El Proyecto no propone cambios en ese piso.

trabajo en terrenos infrautilizados y vacantes. El área de oportunidad se incorporó posteriormente al Plan de Southwark de 2007, a la Estrategia Básica de 2010 y al Plan de Londres de 2011 (y 2015). Aunque el 2004 SPD fue sustituido en 2012 por el SPD de Elephant & Castle, la visión de la zona sigue siendo básicamente la misma.

- 3.19** Durante el periodo transcurrido se han realizado importantes avances en la ejecución del plan del Ayuntamiento. Esto incluye la continuación de la reurbanización de Elephant Park (incluyendo Trafalgar Place), con más de 1.000 viviendas ocupadas y el establecimiento de nuevas rutas y espacios públicos, sobre todo Sayer Street, que incluye nuevas unidades de venta al por menor y asequibles y que une la recién formada Walworth Square con Castle Square/Elephant Park. Una serie de sitios importantes dentro de la zona central han sido reurbanizados para esquemas de uso mixto en consonancia con la visión original del centro de la ciudad, incluyendo Strata (antiguo Castle House), Uncle (antiguo London Park Hotel), Printworks (Amelia Street), Steadman Street, 50 New Kent Road (antiguo Castle Industrial Estate) y Elephant One (anteriormente parte del centro de ocio).
- 3.20** Paralelamente, se han realizado importantes mejoras en la infraestructura social de la zona. Se ha terminado el Castle Centre, que ofrece nuevas instalaciones públicas de ocio, como una piscina, un pabellón deportivo de 4 pistas y un gimnasio. Se ha remodelado la carretera de circunvalación interior, reduciendo su predominio y la separación que había creado para los residentes de la zona. Se han suprimido las rotondas, creando una nueva península, y se ha cerrado la red de túneles subterráneos. Los peatones pueden volver a circular con seguridad a nivel de superficie a través de pasos señalizados. El nuevo trazado vial ha creado condiciones más seguras para los ciclistas. Se han creado nuevos espacios públicos, con lo que ha aumentado notablemente el número de personas visibles en el centro del Elefante.
- 3.21** La regeneración de la zona se ha llevado a cabo por fases en terrenos grandes y pequeños que han requerido la coordinación de una serie de socios de los sectores público y privado. Aunque gran parte del plan ya se ha llevado a cabo, la zona central, centrada en el Centro Comercial, sigue pendiente de ejecución en consonancia con la visión original y actual del Ayuntamiento de establecer un nuevo centro urbano. Este emplazamiento ha sido fundamental para la consecución de la visión desde la adopción del 2004 SPD. Dada su prominente ubicación, el Proyecto representa la oportunidad de regeneración más importante del centro de la ciudad. Mejoraría en gran medida la oferta comercial, de ocio y de vivienda de Elephant and Castle, permitiría nuevas mejoras importantes del transporte público, proporcionaría una zona pública mejorada y garantizaría un centro educativo moderno. En resumen, el Proyecto transformaría el centro de la ciudad.
- 3.22** Tanto el Plan de Londres como las políticas de planificación urbana del Ayuntamiento reconocen la necesidad de revitalizar el centro de la ciudad de Elephant & Castle, así como la necesidad de una remodelación integral de los Terrenos de la Orden y del Proyecto. El Proyecto cuenta con licencia urbanística (excepto en los aspectos relativamente menores mencionados en los apartados 12.3 - 12.4) y se ajusta a las políticas de planificación urbanística nacionales, de Londres y del Ayuntamiento.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS DE LA ORDEN

Descripción de los Terrenos de la Orden

- 4.1 Los Terrenos de la Orden comprenden aproximadamente 2,55 acres (1,03 hectáreas), de los cuales 1,74 acres (0,70 hectáreas) son atribuibles a las nuevas zonas de derechos de la hoja 1 de 2 del Mapa de la Orden.
- 4.2 Los Terrenos de la Orden son de titularidad diversa. Los detalles completos de la propiedad de cada interés del terreno y los nuevos derechos comprendidos en la Orden están contenidos en el Anexo y se muestran en el Mapa de la Orden.
- 4.3 El Mapa de Orden consta de dos hojas: las hojas 1 de 2 y 2 de 2. La hoja 1 de 2 comprende las parcelas 1-20 y la hoja 2 de 2 comprende las parcelas 21-59. Aunque no forma parte del Mapa de la Orden, también se incluye en el **Anexo 1** un plano de situación que muestra el emplazamiento en el contexto de la localidad. Los terrenos cuya adquisición se propone aparecen delineados y marcados en color rosa en el Mapa de la Orden ("**Terrenos Rosas**"). Los Terrenos Rosas comprenden:
- 4.3.1 los locales del arco ferroviario situados bajo el viaducto ferroviario y al norte de la estación de ferrocarril de Elephant & Castle, conocidos como arcos 113A y 120, y 113B y 121 Elephant and Castle Arches (parcelas 25 y 28 del Mapa de la Orden), que se han utilizado para dar acceso al Centro Comercial y salir de él a través de Elephant Road. En la actualidad, EC posee títulos de arrendamiento a largo plazo con respecto a esos locales. Sin embargo, su arrendamiento se limita al uso de acceso, por lo que no permite ningún uso profesional beneficioso. Arch Co posee un arrendamiento a largo plazo de esos arcos que no está limitado y el título de propiedad, aunque no está registrado, se considera propiedad de Network Rail. Este terreno es necesario para crear locales de reubicación para los ocupantes desplazados de las unidades 127/133 Elephant and Castle Arches (7 Farrell Court), Beset International Limited y sus ocupantes (previstos para ser reubicados en el arco 113B y 121), y potencialmente para el ocupante desplazado del arco 128/134 Elephant and Castle Arches (6 Farrell Court), DistriAndina UK Limited. A DistriAndina se le ha ofrecido la oportunidad de reubicarse en el arco 113A y 120. DistriAndina tiene abierta una oferta alternativa para trasladarse a un nuevo bloque en otro lugar dentro del Proyecto. Si estos ocupantes no optan por trasladarse a estas unidades de arco, las unidades serán, sin embargo, para usos de venta al por menor / cafetería (como se explica más adelante en la Sección 7);
- 4.3.2 al sur de la estación de ferrocarril de Elephant & Castle, los locales de los arcos ferroviarios situados bajo el viaducto del ferrocarril conocidos como arco 127/133 Elephant and Castle Arches (7 Farrell Court) y arco 128/134 Elephant and Castle Arches (6 Farrell Court), a los que se accede por Elephant Road (parcelas 41 y 48 respectivamente). Estas unidades tienen inquilinos ocupacionales, Beset International Limited (7 Farrell Court) y DistriAndina UK Limited (6 Farrell Court), habiendo compartido Beset la ocupación de esa unidad con otras pequeñas empresas. El título de arrendamiento a largo plazo de estas unidades es propiedad de Arch Co, mientras que Network Rail posee de nuevo el título de propiedad no registrado. Estos terrenos son necesarios para crear la Park Route, un importante enlace peatonal entre el proyecto, Castle Square y la remodelación de Elephant Park, así como para

proporcionar un enlace más directo con las zonas comerciales y la nueva biblioteca de Walworth Road (como se explica más adelante en la sección 7.2.1). 7);

- 4.3.3 inmediatamente al sur de 6 Farrell Court, locales con arcos ferroviarios bajo el viaducto del ferrocarril conocidos como Unidades 129-130 y 135-136 Elephant and Castle Arches (4 y 5 Farrell Court), a los que se accede por Elephant Road. 4 Farrell Court es la parcela 58 en el Mapa de Ordenación, 5 Farrell Court es la parcela 52. Estas unidades están ocupadas por el inquilino ocupacional, Corsica, que opera un club nocturno. El título de arrendamiento a largo plazo de estas unidades es propiedad de Arch Co, y Network Rail posee de nuevo el título de propiedad no registrado. Entre los números 4 y 5 de Farrell Court hay una vía de acceso (a efectos de evacuación en caso de incendio) (parcela 53) que es propiedad de Network Rail, mientras que el título de arrendamiento a largo plazo es propiedad de Arch Co. Aunque Corsica no es arrendataria de dicho acceso, tiene derecho a utilizarlo como vía de acceso a través de su arrendamiento. En la práctica, ocupan el camino de acceso. Todo este terreno y parte del terreno situado inmediatamente al oeste de 4-5 Farrell Court es necesario para llevar a cabo las obras en el club nocturno para construir una estructura de reducción de sonido y alteraciones asociadas y luego ofrecer un nuevo contrato de arrendamiento de la totalidad unificada a Corsica (o, si no desean tomar esa opción, a otro operador de club nocturno) (como se explica con más detalle en la Sección 7).
- 4.3.4 un pasillo de terreno que discurre a lo largo del lado occidental del viaducto ferroviario (pero excluyendo el ferrocarril Thameslink) (parcelas 22, 25 (parte), 28 (parte), 29-31 (inclusive), 36, 40, 46 y 56). El título de propiedad de este pasillo no está registrado en su mayor parte, pero todas las partes aceptan que es propiedad de Network Rail (que también posee un título de propiedad registrado de parte del pasillo). El título de arrendamiento a largo plazo del pasillo es propiedad de Arch Co, aunque EC también tiene un título de arrendamiento a largo plazo de la parcela 22. En una parte del pasillo, inmediatamente al oeste de Farrell Court 4 y 5 (parcela 46), se ha construido un refugio exterior para fumadores que utiliza Corsica. Este refugio también puede afectar al título inmediatamente adyacente que EC posee sobre el Centro Comercial, por lo que una parte muy pequeña de ese título se incluye en la Orden (parcela 50), aunque el Proyecto excluye el título de EC de la adquisición (como lo hace con la parcela 22). Este pasillo de tierra es principalmente necesario para completar importantes áreas de nueva zona pública en el Proyecto, incluyendo la Park Route, pero también (con respecto a la zona inmediatamente al oeste de 4-5 Farrell Court) para construir la nueva estructura de reducción de sonido para el club nocturno, que se fijará a la fachada occidental del viaducto del ferrocarril;
- 4.3.5 adyacente al pasillo de terreno que discurre a lo largo del lado occidental del viaducto ferroviario, un pequeño fragmento de terreno que sobresale en la vía de acceso de vehículos que conducía al sótano del Centro Comercial (parcela 37). El título de propiedad de este fragmento pertenece a Network Rail Infrastructure Limited. No está claro por qué este terreno permaneció en manos de los predecesores de Network Rail (British Railways Board), dado que durante muchos años ha formado parte del acceso al Centro Comercial y, por ese motivo, no se considera terreno operativo ni su adquisición afectaría al funcionamiento del ferrocarril. Este terreno es necesario como parte del nuevo espacio público.

- 4.3.6 dos subestaciones eléctricas en planta baja dentro del Emplazamiento de LCC, cerca de Oswin Street (parcelas 3 y 4). Este terreno es necesario porque los nuevos edificios propuestos se ubicarán donde se encuentran las subestaciones;
- 4.3.7 un trozo muy pequeño de acera y una zona de explanada y estructuras al norte inmediato del Emplazamiento del LCC, junto a St George's Road (parcela 2). Esta pequeña zona de terreno no registrado es necesaria como parte de la zona pública pavimentada del Proyecto;
- 4.3.8 una zona de tierra firme inmediatamente al norte de la calle Pastor y que forma parte del acceso sur al Emplazamiento del LCC (parcela 15). Esta pequeña zona de terreno no registrado es necesaria para formar el comienzo de un pasillo de nuevo espacio público que discurra hacia el norte desde Pastor Street. El sótano propuesto para los nuevos edificios que se construirán en el Emplazamiento del LCC como parte del Proyecto también sobresale ligeramente en esta zona.
- 4.4 El Ayuntamiento solicita el poder de adquirir todos los intereses en los Terrenos Rosas a menos que se indique expresamente en el anexo. La propiedad y el control de EC (y de las empresas de su grupo) de gran parte de los terrenos necesarios para el Proyecto se resumen más arriba.
- 4.5 Los terrenos sobre los que se solicitan nuevos derechos aparecen delimitados y marcados en color azul en el Mapa de la Orden ("**los Terrenos Azules**"). Estos derechos se adquieren en virtud de la Sección 13 de la Ley de Gobierno Local (Disposiciones varias) de 1976. No todos los nuevos derechos son necesarios para cada parcela de los Terrenos Azules. En el anexo figuran todos los detalles de los derechos que se van a adquirir con respecto a cada parcela. A modo de resumen general de las zonas afectadas y los nuevos derechos solicitados:
- 4.5.1 la estructura del viaducto ferroviario que encierra los locales de los arcos ferroviarios 113A y 120, y 113B y 121 Elephant and Castle Arches (parcela 21), con el fin de colocar aparatos en los laterales y en la parte inferior del viaducto ferroviario e instalar nuevas fachadas y alzados traseros en el extremo de dichos arcos. A modo de explicación, el Ayuntamiento pretende adquirir la titularidad (o, en el caso de estos arcos concretos, una titularidad mejor que la que ya posee EC) de las instalaciones de los arcos dentro de los Terrenos Rosas, como se indica en el apartado 4.3 pero el título que se adquiere se refiere a las instalaciones del arco y excluirá la estructura del viaducto ferroviario en sí. Se requieren algunas obras en el viaducto para facilitar el Proyecto, que en este caso incluyen la colocación de aparatos en los laterales y debajo de la estructura del viaducto, y la posibilidad de instalar nuevas fachadas y elevaciones traseras en ambos extremos de estos arcos para los locales de reubicación propuestos para Beset y sus ocupantes y potencialmente DistriAndina, de ahí estos nuevos derechos. También se solicitan nuevos derechos para colocar pequeños quioscos en la estructura del viaducto. La estructura del viaducto ferroviario es propiedad de Network Rail, por lo que estos nuevos derechos se solicitan con respecto al título de Network Rail;
- 4.5.2 un derecho de paso peatonal sobre una pequeña zona de terreno propiedad de Network Rail al oeste inmediato de la estación de ferrocarril de Elephant and Castle (parcelas 34, 35 y 38), y el derecho a pavimentar y a reparar y mantener la

pavimentación de esa zona, para garantizar el acceso a nivel de superficie a la estación de ferrocarril y desde ella;

- 4.5.3 un derecho a pavimentar y reparar y mantener el pavimento de una pequeña zona situada inmediatamente al oeste de la estación de ferrocarril, debajo de una escalera exterior (parcela 39), para garantizar que la zona tenga el mismo acabado que las zonas de dominio público adyacentes;
- 4.5.4 la estructura del viaducto ferroviario que encierra los locales del arco ferroviario 4 - 7 Farrell Court (parcela 59), para permitir (en resumen): la eliminación de los escaparates y alzados traseros existentes (y de cualquier señalización y otros aparatos relacionados) y de los locales interiores de 6 y 7 Farrell Court en la medida en que estén fijados al viaducto, y para fijar aparatos a los lados y a la parte inferior del viaducto ferroviario (incluido un quiosco de venta al por menor), para que los números 6 y 7 de Farrell Court puedan convertirse en la Park Route, la ruta peatonal desde el Centro Comercial hasta Castle Square, Elephant Road y la urbanización Elephant Park, y que proporcionará una conexión más directa con las zonas comerciales y la nueva biblioteca de Walworth Road; y para la instalación de aparatos a los lados y en la parte inferior del viaducto ferroviario, y la instalación de elevaciones frontales y traseras revisadas para los locales de 4-5 Farrell Court en la medida en que estén o vayan a estar fijados a los lados y en la parte inferior del viaducto ferroviario, y para instalar y fijar el vestíbulo de mitigación del sonido propuesto a la estructura del viaducto;
- 4.5.5 los estribos de la estructura del viaducto ferroviario junto a las instalaciones del arco ferroviario correspondiente (véanse, por ejemplo, las parcelas 23, 24 , 26 y 27, etc.) por los mismos motivos que se mencionan en los apartados 4.5.1 y 4.5.4 anteriores);
- 4.5.6 un trozo muy pequeño de terreno no registrado (parcela 12) adyacente al Metropolitan Tabernacle y parte del Metropolitan Tabernacle (parcela 13), para entrar en el terreno y realizar las obras necesarias para desacoplar el actual edificio del LCC de la fachada norte del Tabernacle, y llevar a cabo las modificaciones consiguientes en dicha fachada, montar andamios sobre ese terreno (y gestionar el acceso al mismo) mientras se lleva a cabo la demolición en el Emplazamiento del LCC, y sobrevolar con una grúa estas parcelas y otra parte del emplazamiento del Tabernacle (parcela 14). También se solicita un derecho de entrada respecto a la parcela 14 para facilitar la instalación y retirada de andamios en las parcelas 12 y 13;
- 4.5.7 una pequeña parte de The Castle Centre (centro de ocio) al sur del Emplazamiento del LCC, parte de los terrenos de Perronet House al norte del Emplazamiento del LCC, y partes de las carreteras colindantes con el Emplazamiento del LCC, a saber, Elephant and Castle, St George's Road, Oswin Street y Brook Drive, y la totalidad de Pastor Street, en cada caso para el sobrevuelo de grúas. Estas zonas de sobrevuelo de grúas se muestran como parcelas 1, 5-11 (inclusive) y 16-20 (inclusive) en el Mapa de la Orden.

Mapa y Anexo de la Orden

- 4.6 El Mapa de la Orden identifica los Terrenos de la Orden y, dentro de éste, los Terrenos Rosas y los Terrenos Azules. Los límites y números de las parcelas

individuales del Mapa de la Orden se corresponden con el Anexo. La hoja 1 de 2 del Mapa de la Orden identifica los Terrenos de la Orden situadas al oeste de la autopista Elephant and Castle y la hoja 2 de 2 del Mapa de la Orden identifica las zonas de los Terrenos de la Orden situadas al este de la autopista Elephant and Castle. El Plano de Situación del Mapa de la Orden (aunque no forma parte del Mapa de la Orden propiamente dicho) muestra el contexto más amplio del emplazamiento.

4.7 Además de los propietarios, arrendatarios, inquilinos y ocupantes, el Anexo también enumera otras partes que pueden tener un interés cualificado en el terreno objeto de la orden cuando se conozca tras una investigación razonable. El artículo 12(2A) de la Ley de Adquisición de Terrenos de 1981 (Acquisition of Land Act 1981) establece que una "persona cualificada" en relación con una Orden de Compra Obligatoria es *"una persona que la autoridad adquirente considere que puede tener derecho a presentar una reclamación pertinente si se confirma la Orden y se lleva a cabo la compra obligatoria"*. La Sección 12(2B) establece que una "reclamación pertinente" es una reclamación de indemnización en virtud de la Sección 10 de la Ley de Compras Obligatorias de 1965. Dichas reclamaciones pueden incluir reclamaciones por interferencia con los derechos que se tienen sobre un terreno que es objeto de una Orden de Compra Obligatoria. En el cuadro 2 de la lista figuran todas las posibles reclamaciones de las que el Ayuntamiento tiene conocimiento a este respecto en relación con los Terrenos de la Orden. No se considera que Arch Co tenga ningún título sobre la estructura del viaducto ferroviario en sí (que es propiedad de Network Rail) pero, para evitar cualquier duda, Arch Co figura como arrendatario en relación con dicha estructura en el cuadro 1 del Anexo. De manera similar, algunos de los ocupantes de 7 Farrell Court están registrados como inquilinos aunque el Ayuntamiento no ha recibido documentos de arrendamiento en relación con su ocupación.

4.8 La lista del Anexo se ha basado en la información obtenida a través de documentos del Registro de la Propiedad, inspecciones e investigaciones sobre el terreno y respuestas a las notificaciones emitidas en virtud de la Sección 16 de la Ley de Gobierno Local (Disposiciones varias) de 1976. El Ayuntamiento está convencido de haber realizado todas las indagaciones razonables para garantizar que la lista sea lo más exacta posible.

Ubicación y características topográficas del terreno de la Orden

4.9 Los Terrenos de la Orden están situados en pleno centro de la ciudad de Elephant and Castle. La zona incluye un complejo sistema de cruces de carreteras, que forma parte de la circunvalación interior de Londres, con la confluencia de Walworth Road (A215), Elephant and Castle (la A3), New Kent Road (A201) y St George's Road (A302). Los Terrenos de la Orden caen a ambos lados de la carretera Elephant and Castle. Esencialmente, el Emplazamiento del Centro Comercial (y su entorno inmediato) y el Emplazamiento del LCC ocupan dos parcelas individuales en posiciones prominentes, uno frente al otro a través de Elephant and Castle, estando el Emplazamiento del Centro Comercial (y su entorno inmediato) inmediatamente al este de Elephant and Castle, y el Emplazamiento del LCC inmediatamente al oeste de Elephant and Castle.

- 4.10** Como puede verse en la hoja 1 de 2 del Mapa De La Orden, los Terreno de la Orden están delimitados por (e incluye parte de) Elephant and Castle en su lado oeste (es decir, adyacente al Emplazamiento de LCC). Elephant and Castle está administrado por TfL como autoridad de carreteras.
- 4.11** Adyacente al Emplazamiento de LCC, los Terrenos de la Orden limitan al norte con St George's Road (e incluye parte de ella). George's Road está administrada por TfL como autoridad de carreteras.
- 4.12** Adyacente al Emplazamiento de LCC, los Terrenos de la Orden limitan al oeste con (e incluye parte de) Oswin Street, administrada por el Ayuntamiento como autoridad de carreteras.
- 4.13** También adyacente al Emplazamiento de LCC, los Terrenos de la Orden están limitados al sur por (e incluye parte de) Brook Drive y al sur/sureste por (e incluye) Pastor Street, ambos administrados por el Ayuntamiento como autoridad de carreteras. Inmediatamente al sur de parte del Emplazamiento de LCC, frente a Elephant and Castle, se encuentra el Metropolitan Tabernacle. Los Terrenos de la Orden se extienden sobre parte del Metropolitan Tabernacle, los terrenos de Perronet House y The Castle Centre por las razones expuestas en los apartados 4.5.6 - 4.5.7 anteriores.
- 4.14** Los Terrenos de la Orden que figuran en la hoja 2 de 2 del Mapa de la Orden limitan al oeste y al norte con el Emplazamiento del Centro Comercial y 26-32 New Kent Road (incluido el solar del antiguo pub Charlie Chaplin y el antiguo Coronet Theatre). Estos terrenos son propiedad de EC y en la actualidad constituyen un solar en construcción.
- 4.15** Las unidades de arco ferroviario que se pretende adquirir en virtud de la Orden limitan al norte y al sur con otras unidades de arco ferroviario.
- 4.16** Los Terrenos de la Orden de la hoja 2 de 2 limita al este con Elephant Road. Elephant Road está administrada por el Ayuntamiento como autoridad de carreteras. Al este de los Terrenos de la Orden se encuentra Porchester House y las otras partes de la urbanización Elephant Central en 50 New Kent Road, y Castle Square, que alberga locales comerciales temporales. Al sur de los Terrenos de la Orden se encuentra Walworth Road, administrada por TfL como autoridad de autopistas y por el Ayuntamiento como autoridad de autopistas al sur y al este del viaducto ferroviario.

Usos de los Terrenos de la Orden

- 4.17** Los locales del arco ferroviario de Farrell Court tienen diversos usos comerciales: el 4 - 5 Farrell Court se utilizan como club nocturno; el 6 de Farrell Court se utiliza como comercio minorista/cafetería/restaurante; el 7 de Farrell Court se utiliza para diversos usos que incluyen comercio minorista, cafetería, peluquerías y salones de belleza, logística, despacho jurídico, oficina y un servicio de transferencia de dinero. Los arcos 113A y 120 y 113B y 121 se utilizaban antiguamente para acceder al centro comercial y a la parte trasera del antiguo Coronet Theatre y actualmente se utilizan como puertas de acceso a las obras. El pasillo de terreno situado inmediatamente al oeste del viaducto ferroviario comprende zonas de explanadas y estructuras en la

parte trasera de las unidades del arco ferroviario y la estación de ferrocarril, con una zona inmediatamente al oeste de 4 y 5 Farrell Court utilizada por Corsica como zona exterior cubierta ad hoc para fumadores y almacén para guardarropas. El Metropolitan Tabernacle se utiliza como iglesia. El Castle Centre se utiliza como centro de ocio. Los terrenos de Perronet House se utilizan para acceder a los locales comerciales/cafeeterías-restaurantes de la planta baja del edificio y a los locales residenciales de la planta superior. Algunas parcelas están libres y otras son de uso público.

5. POLÍTICA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA PERTINENTE

5.1 La Guía Orientativa (apartado 95) deja claro que las autoridades adquirentes pueden utilizar los poderes de compra obligatoria para reunir terrenos cuando sea necesario para aplicar las propuestas del Plan Local. La Orden es necesaria para aplicar y completar el Proyecto en su conjunto. El Proyecto cuenta con un apoyo político considerable a todos los niveles, es decir, local, londinense y nacional y, de hecho, para elementos específicos del Proyecto que la Orden facilitaría.

Marco Político Nacional de Planificación (NPPF, por sus siglas en inglés)

5.2 El NPPF es una consideración material en las solicitudes de planificación. Establece el firme compromiso del Gobierno con el desarrollo sostenible. Advierte que el desarrollo sostenible consta de tres elementos: económico, social y medioambiental. El desarrollo sostenible es el tema principal en el que se basan tanto las políticas del Plan de Londres como las del Plan de Southwark, en las que la regeneración de zonas como Elephant and Castle es de alta prioridad.

5.3 El párrafo 60 del NPPF establece el objetivo global del Gobierno de impulsar significativamente la oferta de viviendas, mientras que el párrafo 86 del NPPF establece que se debe dar un peso significativo a la necesidad de apoyar el crecimiento económico y la productividad, teniendo en cuenta tanto las necesidades de las empresas locales como las oportunidades más amplias de desarrollo.

5.4 El párrafo 90 del NPPF reconoce el importante papel que desempeñan los centros urbanos en el corazón de las comunidades locales y exige que las políticas de planificación definan una red y una jerarquía de centros urbanos y promuevan su vitalidad y viabilidad a largo plazo permitiéndoles crecer y diversificarse de forma que puedan responder a los rápidos cambios en las industrias minoristas y de ocio, permitan una combinación adecuada de usos, incluida la vivienda, y reflejen sus caracteres distintivos.

5.5 Según el párrafo 96 del NPPF, las políticas y decisiones de planificación deben orientarse a la creación de entornos saludables, inclusivos y seguros, así como a la construcción de bonitas edificaciones que (a) promuevan la interacción social, por ejemplo, a través de trazados de calles que permitan una fácil conexión peatonal y ciclista dentro de los barrios y entre ellos, y fachadas de calles activas, (b) sean seguros y accesibles, por ejemplo, mediante el uso de rutas peatonales y ciclistas atractivas, bien diseñadas, claras y legibles, que fomenten el uso activo y continuo de las zonas públicas; y (c) permitan y apoyen estilos de vida saludables, por ejemplo

mediante la provisión de infraestructuras verdes seguras y accesibles y trazados que fomenten los desplazamientos a pie y en bicicleta.

- 5.6** En lo que respecta al espacio público y la conectividad peatonal, el párrafo 116 del NPPF pretende garantizar que el desarrollo dé prioridad a los movimientos peatonales y ciclistas y cree lugares seguros y atractivos que minimicen la posibilidad de conflictos entre peatones, ciclistas y vehículos, eviten el desorden innecesario en las calles y respondan al carácter local y a las normas de diseño.
- 5.7** En su apartado 123, el NPPF establece que las políticas y decisiones de planificación deben promover un uso eficaz del suelo para satisfacer la necesidad de viviendas y otros usos, salvaguardando y mejorando al mismo tiempo el medio ambiente y garantizando unas condiciones de vida seguras y saludables. Las políticas estratégicas deben establecer una estrategia clara para dar cabida a las necesidades objetivamente evaluadas, de manera que se haga el mayor uso posible de los terrenos previamente urbanizados o en desuso
- 5.8** El párrafo 125 del NPPF reconoce que las autoridades locales de planificación deben desempeñar un papel proactivo en la identificación y la promoción de terrenos que puedan ser adecuados para las necesidades de desarrollo, utilizando toda la gama de competencias que tienen a su disposición. Esto incluye la identificación de oportunidades para la concentración parcelaria, con el apoyo, cuando sea necesario, de los poderes de expropiación forzosa, cuando esto pueda ayudar a aportar más tierras para satisfacer las necesidades de desarrollo y/o garantizar mejores resultados de desarrollo.
- 5.9** El párrafo 193 del NPPF establece que las decisiones y políticas de planificación deben garantizar que el nuevo desarrollo se integre eficazmente con las empresas y las instalaciones comunitarias existentes, a las que no se deben imponer restricciones irrazonables como resultado de un desarrollo permitido después de que se establecieron. Cuando el funcionamiento de una empresa o instalación existente pueda tener un efecto adverso significativo sobre el nuevo desarrollo en sus proximidades, se debe exigir al solicitante (o "agente de cambio") que proporcione una mitigación adecuada antes de que el desarrollo se haya completado.

Plan de Londres

- 5.10** El Plan de Londres se adoptó el 2 de marzo de 2021. Apoya el crecimiento continuado de Londres, centrando el desarrollo de nuevas viviendas y puestos de trabajo en las Áreas de Oportunidad identificadas, que son "*ubicaciones significativas con capacidad de desarrollo para albergar nuevas viviendas, desarrollo comercial e infraestructuras (de todo tipo), vinculadas a mejoras existentes o potenciales de la conectividad y capacidad del transporte público... [suelen] contener capacidad para al menos 5.000 puestos de trabajo netos adicionales o 2.500 viviendas netas adicionales o una combinación de ambas*" (párrafo 2.1.1).
- 5.11** Los Terrenos del Proyecto se encuentran dentro del área de oportunidad de Elephant and Castle, que tiene un potencial de 5.000 nuevas viviendas y 10.000 nuevos puestos de trabajo. La política SD1 del Plan de Londres pretende garantizar que las áreas de

oportunidad aprovechen plenamente su potencial de crecimiento y regeneración y, entre otras cosas, promueve la colaboración entre organismos para promover y defender las áreas de oportunidad e identificar aquellas que requieren inversión e intervención públicas para alcanzar su potencial de crecimiento.

- 5.12** La Zona de Actividades Centrales ("CAZ" por sus siglas en inglés) y la red de Centros Urbanos se identifican como las principales ubicaciones para la actividad comercial en la capital. Los Terrenos del Proyecto se sitúan en la CAZ, cuyas prioridades y funciones estratégicas se establecen en la Política SD4 del Plan de Londres, que incluye la promoción y mejora de las funciones de la CAZ sobre la base de una aglomeración y una rica mezcla de funciones estratégicas y usos locales.
- 5.13** Los Terrenos del Proyecto también están asignados al centro urbano de Elephant and Castle, definido como centro urbano principal en el Plan de Londres, con un potencial de crecimiento comercial medio y un alto potencial de crecimiento residencial. La política SD6 pretende promover y mejorar la vitalidad y viabilidad de los diversos centros urbanos de Londres, entre otras cosas, fomentando núcleos fuertes, resistentes, accesibles e inclusivos con una amplia gama de usos, incluidos los usos principales del centro urbano, la economía nocturna, los usos cívicos, comunitarios, sociales y residenciales.
- 5.14** Elephant and Castle está clasificado como NT2 en la clasificación de economía nocturna. El centro de la ciudad es de importancia regional o subregional con respecto a la economía nocturna, que atrae a visitantes de todo y más allá de Londres y tienden a ofrecer lugares más pequeños y locales.
- 5.15** Los Terrenos del Proyecto se encuentran en la zona 1 de transporte de Londres y tienen un nivel de accesibilidad al transporte público de 6b (excelente). Elephant and Castle se encuentra en el fondo de la vista del paisaje urbano 23A.1 desde el Serpentine Bridge en Hyde Park hacia Westminster (London View Management Framework 2012).
- 5.16** A continuación se ofrece un resumen de las políticas de planificación del Plan de Londres pertinentes para el plan:
- GG1 (Construir comunidades fuertes e integradoras) exige a quienes participan en la planificación y el desarrollo que (entre otras cosas): traten de garantizar cambios en el entorno físico para lograr una contribución positiva general a Londres; proporcionen acceso a espacios comunitarios e infraestructuras de buena calidad que acomoden, fomenten y fortalezcan las comunidades, aumentando la participación activa y la integración social; garanticen que las calles y los espacios públicos se planifican de forma coherente para que las personas puedan moverse y pasar el tiempo con comodidad y seguridad; garanticen que los nuevos edificios y los espacios que crean se diseñan para reforzar o mejorar la identidad, legibilidad, permeabilidad e inclusividad de los barrios; y apoyen y promuevan la creación de un Londres en el que todos los londinenses, incluidos aquellos con características protegidas, puedan moverse con facilidad.

- GG2 (Aprovechar al máximo el suelo) establece que los responsables de la planificación y el desarrollo deben (entre otras cosas): permitir el desarrollo de terrenos baldíos, especialmente en las Áreas de Oportunidad; y planificar buenas conexiones locales a pie, en bicicleta y en transporte público para apoyar el objetivo estratégico de que el 80% de todos los desplazamientos se realicen de forma sostenible, permitiendo estilos de vida sin coches que permitan un uso eficiente del suelo, así como el uso de conexiones de transporte público nuevas y mejoradas para desbloquear el crecimiento.
- La política SD1 (Áreas de Oportunidad) pretende garantizar que las Áreas de Oportunidad desarrollen plenamente su potencial de crecimiento y regeneración.
- La política SD4 (Zona de Actividades Centrales) requiere la promoción y mejora de las funciones únicas de la ZAC a nivel internacional, nacional y de todo Londres, basadas en una aglomeración y rica mezcla de funciones estratégicas y usos locales.
- La política SD6 (Centros urbanos y calles principales) exige que se promueva y mejore la vitalidad y viabilidad de los diversos centros urbanos de Londres mediante un desarrollo adecuado de los mismos.
- La política D2 (Requisitos de infraestructura para densidades sostenibles) establece que la densidad de las propuestas de desarrollo debe tener en cuenta la provisión de futuros niveles planificados de infraestructura en lugar de los niveles existentes, y ser proporcional a la conectividad del sitio y la accesibilidad a pie, en bicicleta y en transporte público a los puestos de trabajo y servicios.
- La política D3 (Optimización de la capacidad de los emplazamientos mediante un planteamiento basado en el diseño) promueve la ambición del alcalde de adoptar un planteamiento basado en el diseño, según el cual todo desarrollo debe hacer el mejor uso posible del suelo siguiendo un planteamiento basado en el diseño que optimice la capacidad de los emplazamientos, incluidas las asignaciones de emplazamientos.
- La política D6 (Calidad y normas de la vivienda) exige que el desarrollo de la vivienda tenga un diseño de alta calidad y proporcione habitaciones de tamaño adecuado con distribuciones cómodas y funcionales que sean aptas para el propósito y satisfagan las necesidades de los londinenses sin diferenciar entre tenencias.
- La política D8 (Espacio público) establece que el desarrollo debe garantizar que el espacio público esté bien diseñado, sea seguro, accesible, inclusivo, atractivo, esté bien conectado, esté relacionado con el contexto local e histórico, y sea fácil de entender, atender y mantener. En particular, deben demostrar que entienden cómo utiliza la gente el espacio público y los tipos, la ubicación y la relación entre los espacios públicos de una zona, identificando dónde hay déficits para ciertas actividades o barreras a la

circulación que crean una separación para peatones y ciclistas. Las líneas de deseo para peatones y ciclistas deben ser un punto de atención especial, incluida la ubicación de los cruces de calles, que deben ser regulares, cómodos y accesibles.

- La política D9 (Edificios altos) establece los criterios de diseño que deben cumplir todas las propuestas de edificios altos y exige a los distritos que determinen si hay lugares en los que los edificios altos pueden ser una forma adecuada de desarrollo.
- La política D13 (El agente del cambio) atribuye la responsabilidad de mitigar el impacto de las actividades o usos existentes que emiten ruido al nuevo desarrollo propuesto sensible al ruido. Esto significa que la responsabilidad de mitigar el impacto del ruido recae en el proponente de, por ejemplo, el nuevo desarrollo residencial. En consecuencia, el promotor de unidades residenciales cercanas a una actividad emisora de ruido (como un local de música como Corsica) puede tener que diseñarlas de forma más sensible para proteger a los nuevos ocupantes de los impactos sonoros y/o pagar la insonorización del local de música existente.
- La política H1 (Aumento de la oferta de viviendas) pretende optimizar el potencial de entrega de viviendas en todos los terrenos baldíos adecuados y disponibles.
- La política H4 (Realización de viviendas asequibles) exige que los grandes proyectos que impongan requisitos de vivienda asequible proporcionen viviendas asequibles de acuerdo con los umbrales de la política correspondiente.
- La política S1 (Desarrollo de la infraestructura social de Londres) establece que los distritos deben garantizar que se satisfacen las necesidades de infraestructura social de las diversas comunidades de Londres, basándose en una evaluación de las necesidades de infraestructura social.
- La política E1 (Oficinas) apoya la mejora de la calidad, la flexibilidad y la adaptabilidad del espacio de oficinas de diferentes tamaños (para microempresas, pequeñas y medianas empresas y grandes empresas) mediante la creación de nuevas oficinas, la renovación y el desarrollo de usos mixtos.
- La política E9 (Comercio minorista, mercados y establecimientos de comida caliente para llevar) apoya un sector minorista exitoso, competitivo y diverso, que promueve el acceso sostenible a bienes y servicios para todos los londinenses, debe ser apoyado en consonancia con los objetivos más amplios del Plan de Londres, en particular para los centros urbanos.
- La política HC1 (Conservación del patrimonio y crecimiento) establece que las propuestas de desarrollo que afecten a bienes patrimoniales y a su entorno

deben conservar su importancia, teniendo en cuenta la importancia y la apreciación de los bienes dentro de su entorno.

- HC6 (apoyo a la economía nocturna) establece que la economía nocturna debe fomentarse, cuando proceda, especialmente en las CAZ, las zonas estratégicas de actividad nocturna y los centros urbanos en los que haya transporte público, como el metro nocturno y los autobuses nocturnos. La política pretende proteger y apoyar los locales culturales nocturnos como pubs, discotecas, teatros, cines, salas de música y otros locales artísticos.
- La política T1 (Enfoque estratégico del transporte) exige que los planes de desarrollo apoyen, y las propuestas de desarrollo faciliten, la consecución del objetivo estratégico del alcalde de que el 80 % de todos los desplazamientos en Londres se realicen a pie, en bicicleta o en transporte público para 2041, exigiendo que todo desarrollo haga el uso más eficaz posible del suelo, reflejando su conectividad y accesibilidad mediante el transporte público existente y futuro, las rutas a pie y en bicicleta, y garantizando que se mitigue cualquier impacto sobre las redes de transporte de Londres y la infraestructura de apoyo.
- La política T2 (Calles saludables) establece que las propuestas de urbanización deben ofrecer modelos de uso del suelo que faciliten a los residentes la realización de desplazamientos cortos y regulares a pie o en bicicleta. La parte D de la política establece que las propuestas de desarrollo deben ser permeables a pie y en bicicleta y conectarse a las redes locales para peatones y ciclistas, así como al transporte público.

Plan Southwark 2022

- 5.17** A nivel municipal, el Plan de Southwark señala que Elephant and Castle tiene potencial para proporcionar una cantidad significativa de nuevas oficinas, comercios, usos recreativos y culturales, instalaciones universitarias, parques, viviendas y un centro de salud comunitario. Las zonas asignadas en Elephant and Castle (incluido el desarrollo de Elephant Park) proporcionarán unos 135.000 m² de oficinas y espacios de trabajo, 37.000 m² de locales comerciales, comunitarios y de ocio y unas 2.369 viviendas (Política ST2). La Política ST1 establece los objetivos para la distribución de puestos de trabajo, que para el Área de Oportunidad Elephant and Castle es de 10.000. Los objetivos son los siguientes El objetivo para el centro principal de la ciudad de Elephant and Castle es de 10.000 m² netos de nueva superficie comercial.
- 5.18** La política AV.09 exige que el desarrollo en la zona respalde la función de la zona como centro urbano principal para todos los residentes de Southwark y como ubicación en el centro de Londres que atraiga negocios globales, investigación, enseñanza, compras, espacios empresariales flexibles y actividades culturales. Establece la visión de la zona de Elephant and Castle, que consiste en proporcionar un destino atractivo para los visitantes con una fuerte economía diurna y nocturna que ofrezca una gama de espacios culturales y de ocio junto con un entorno comercial animado y diverso para los residentes locales. Establece que el desarrollo en esta ubicación debe (entre otras cosas) proporcionar: oportunidades para que las pequeñas empresas existentes se reubiquen y continúen su actividad; para la creación de

espacios abiertos y un entorno público de calidad para proporcionar zonas verdes, seguridad y conectividad; nuevas conexiones de infraestructura de transporte con las zonas circundantes, proporcionando rutas seguras y accesibles a pie.

- 5.19** La asignación de emplazamientos NSP48 comprende el Emplazamiento del Centro Comercial y los edificios que lo rodean en New Kent Road, los arcos del ferrocarril a lo largo de Elephant Road y el Emplazamiento de LCC. La asignación identifica una capacidad indicativa para 977 nuevas viviendas, y los requisitos del emplazamiento incluyen usos de empleo (identificados como Clase E(g)(i)) y espacio educativo F1(a), en cada caso en una cantidad al menos equivalente a la que había en el emplazamiento. La asignación también apoya nuevas viviendas, espacios cívicos, mejoras en el espacio público, incluido el viaducto ferroviario, una nueva entrada a la estación de metro y fachadas activas de alta calidad. Asimismo, se prevé la construcción de un nuevo centro de salud comunitario. El plan de designación del emplazamiento muestra dos rutas de conectividad peatonal mejoradas: una que une la península de Elephant and Castle y la estación de metro con la estación de ferrocarril y sale a Elephant Road, y otra que proporciona un enlace desde Elephant Road a través de arcos al sur de la estación de ferrocarril hacia la Zona Este y más allá, hacia el espacio abierto de St Mary's Churchyard Newington.
- 5.20** Las orientaciones sobre diseño y accesibilidad contenidas en el Plan Estratégico Nacional 48 establecen que el emplazamiento asignado representa una de las oportunidades de crecimiento más significativas de Southwark, aprovechando el potencial del emplazamiento para lograr un desarrollo integral de uso mixto en esta ubicación altamente accesible, con importantes zonas ajardinadas y mejoras de alta calidad del espacio público. La reurbanización debería mejorar la conectividad con la red ciclista y las rutas de senderismo existentes, mejorando la accesibilidad al intercambiador de autobuses, metro y estación y permitiendo la ruta de senderismo Low Line a lo largo del viaducto ferroviario.
- 5.21** A continuación se ofrece un resumen de las demás políticas de planificación del Plan Southwark 2022 pertinentes para el Plan:
- La Política SP1 (Viviendas para todos) establece el objetivo del Ayuntamiento de entregar al menos 40.035 viviendas entre 2019 y 2036 (2.355 nuevas viviendas al año).
 - La Política SP4 (Una economía verde e inclusiva) establece que el Ayuntamiento se fijará como objetivo la entrega de al menos 460.000 metros cuadrados de nuevos espacios de oficinas entre 2019 y 2036 (lo que equivale a unos 35.500 puestos de trabajo), con alrededor del 80% de las nuevas oficinas entregadas en la CAZ.
 - La política P1 (Viviendas de alquiler social e intermedias) exige que el desarrollo que cree 10 o más viviendas proporcione la cantidad máxima viable de viviendas de alquiler social e intermedias.
 - La política P13 (Diseño de lugares) pretende garantizar que la altura, la escala, la masa y la disposición respondan positivamente al paisaje urbano, al

carácter y al contexto existentes, y revelen mejor el carácter distintivo y arquitectónico local.

- La política P14 (Calidad del diseño) exige que el desarrollo ofrezca altos niveles de diseño, soluciones de diseño innovadoras que sean específicas para el contexto histórico, la topografía y las limitaciones del lugar, así como luz natural, luz solar y perspectivas adecuadas para los residentes nuevos y existentes.
- La política P15 (Diseño residencial) establece que el desarrollo debe alcanzar un nivel ejemplar de diseño residencial.
- La política P17 (Edificios altos) identifica las zonas en las que el Ayuntamiento espera que se construyan edificios altos, lo que suele ocurrir en los principales centros urbanos, los núcleos de áreas de oportunidad, los núcleos de áreas de acción y la zona de actividades centrales.
- La política P18 (Uso eficiente del suelo) establece que se permitirá el desarrollo que optimice el uso del suelo y no comprometa injustificadamente el potencial de desarrollo o las actividades legítimas en terrenos vecinos.
- La política P27 (Plazas educativas) apoya el desarrollo de instalaciones educativas cuando las propuestas ofrezcan plazas de educación superior para satisfacer las necesidades identificadas.
- La política P30 (Desarrollo de oficinas y empresas) exige que el desarrollo promueva la integración satisfactoria de las viviendas y el espacio de empleo en la disposición física y los servicios en zonas que acogerán un desarrollo de uso mixto.
- La política P33 (Reubicación de empresas) establece que en los casos en que las pequeñas empresas o comercios independientes existentes puedan verse desplazados por la urbanización, se debe proporcionar una estrategia de reubicación de empresas, redactada en consulta con las empresas afectadas. La estrategia debe establecer opciones viables de reubicación.
- La política P34 (arcos ferroviarios) apoya los usos comerciales o comunitarios en los arcos ferroviarios.
- La política P35 (Centros urbanos y locales) establece que los centros urbanos deben ser el principal foco de nuevos desarrollos que proporcionen nuevas tiendas, educación, asistencia sanitaria e instalaciones comunitarias, oficinas y espacios de trabajo, instalaciones de ocio y lugares de entretenimiento. Esto incluye el fomento de una economía nocturna diversificada con una serie de actividades apropiadas durante la tarde y la noche.
- La política P46 (Ocio, arte y cultura) pretende garantizar que el desarrollo conserve o vuelva a proporcionar los usos de ocio, arte y cultura existentes.

- La política P49 (Transporte público) requiere que el desarrollo demuestre que la red de transporte público tiene capacidad suficiente para soportar cualquier aumento en el número de viajes de los usuarios del desarrollo, al tiempo que mejora la accesibilidad al transporte público mediante la creación y mejora de las conexiones a pie y en bicicleta a las paradas o estaciones de transporte público.
- La política P51 (Senderismo) establece que el desarrollo debe mejorar las redes de senderismo del municipio proporcionando vías peatonales, rutas y espacios públicos que permitan el acceso a través de las zonas de desarrollo y las zonas adyacentes.

Documento de planificación complementaria de Elephant and Castle de 2012 ("2012 SPD" por sus siglas en inglés)

5.22 El 2012 SPD proporcionaba anteriormente un marco para orientar el desarrollo de la zona hasta 2027. Fue sustituido por el Plan Southwark 2022 y, por lo tanto, ya no es una política vigente, pero se hace referencia a él aquí para contextualizar y destacar aún más lo que han sido los objetivos de la política de planificación a largo plazo del Ayuntamiento y cómo el Proyecto se ajusta a esos objetivos. En virtud del 2012 SPD, el área de oportunidad de Elephant & Castle se dividió en zonas de carácter y el Centro Comercial y el Emplazamiento de LCC formaron parte de la zona de carácter central. La estrategia para esta zona era:

- Aprovechar las oportunidades de desarrollo para reurbanizar o remodelar el centro comercial y ampliar su atractivo a un público más amplio.
- Proporcionar una gama de tamaños de unidades y unidades comerciales asequibles que se pongan a disposición de los ocupantes existentes desplazados por el desarrollo de toda el área de oportunidad.
- Proporcionar una gama de usos artísticos, culturales, recreativos y de entretenimiento, incluyendo usos de comida y bebida que contribuyan positivamente a la economía nocturna.
- Apoyar el crecimiento del LCC.
- Reforzar los vínculos entre el Centro Comercial y Walworth Road asegurando que se convierta en un eje comercial clave.
- Exigir que los desarrollos sean de uso mixto e introduzcan usos activos en la planta baja siempre que sea posible.
- Garantizar que las oportunidades de desarrollo ofrezcan oportunidades a las pequeñas y medianas empresas existentes y futuras.
- Transformar las oportunidades de ocio mediante la construcción de un nuevo centro de ocio.

- Realizar mejoras significativas en el intercambio entre autobuses, metro y ferrocarril y aumentar la capacidad de la estación de la Línea Norte.
- Sustituir los subterráneos por pasos a nivel en superficie.
- Mejorar las conexiones peatonales este-oeste proporcionando enlaces directos a través del Centro Comercial y el viaducto ferroviario.
- Aprovechar las oportunidades para activar y suavizar los espacios públicos clave en torno a la zona central y proporcionar un nuevo espacio cívico en la fachada del centro comercial.
- Garantizar que todo el desarrollo y las mejoras del espacio público sean de la máxima calidad para ofrecer una percepción positiva de la zona.
- Utilizar edificios altos para señalar la regeneración de la zona, ayudar a definir las puertas de entrada a la zona central y crear un horizonte interesante.
- Entre los posibles emplazamientos para edificios altos figuran los centros comerciales y de ocio. Sin embargo, no deben ir en detrimento de los bienes patrimoniales, incluida la vista del Palacio de Westminster desde el puente Serpentine.
- Ofrecer la posibilidad de conectar emplazamientos clave, como el centro comercial y el centro de ocio, dentro de una red de cogeneración/calefacción urbana.

5.23 En cuanto al uso del suelo, la nota orientativa SPD21 aconseja que se apoye la remodelación del Centro Comercial. Las propuestas para el Centro Comercial deberían:

- Apoyar el objetivo de consolidar el Elephant and Castle como centro urbano principal.
- Mejorar la oferta comercial proporcionando una gama de tipos de comercio minorista, incluida la comparación de superficies.
- Proporcionar una gama de tamaños de unidades y unidades comerciales asequibles que se pongan a disposición de los ocupantes existentes desplazados por el desarrollo.
- Aumentar el número de oportunidades de empleo en el emplazamiento y garantizar que no haya una pérdida neta de superficie no residencial.
- Proporcionar una gama de usos artísticos, culturales, recreativos y de entretenimiento, incluyendo usos de comida y bebida que contribuyan positivamente a la economía nocturna.

- Introducir el uso residencial como parte de un desarrollo de uso mixto cuando sea factible.
- Proporcionar espacio para aumentar la capacidad del vestíbulo de billetes de la Línea Norte.

5.24 El SPD 6 afirmaba que se apoyarán las propuestas que incluyan usos artísticos, culturales, de ocio y entretenimiento que contribuyan a consolidar Elephant and Castle y Walworth Road como un gran centro urbano. En el apartado 4.3.5 del texto de apoyo se reconoce que el desarrollo de la economía nocturna en la zona contribuirá a mantener el centro de la ciudad animado y seguro en diferentes momentos del día y ofrecerá más oportunidades de ocio a la población local, los visitantes y las personas que trabajan en la zona.

5.25 En cuanto al espacio público y la conectividad, el SPD 11 exigía que el desarrollo proporcionara conexiones peatonales y ciclistas cómodas, directas, seguras y atractivas que siguieran las líneas de deseo, facilitando al mismo tiempo la circulación peatonal y ciclista este-oeste a través del área de oportunidad y reduciendo la separación creada por los viaductos ferroviarios y las carreteras principales.

Conclusión sobre la política de planificación urbanística

5.26 Todos los niveles de la política de planificación apoyan firmemente un desarrollo de alta densidad y uso mixto en los Terrenos del Proyecto, que comprende un gran terreno en desuso. La política de planificación urbanística apoya a todos los niveles la remodelación integral de los Terrenos del Proyecto para crear nuevos y mejores espacios comerciales, de ocio, educativos, comunitarios y de empleo, que contribuyan a la economía diurna y nocturna, junto con nuevas viviendas de alta calidad, tal y como se contempla en el Proyecto. Además, existe un claro apoyo político para la realización de mejoras de alta calidad en el espacio público y la creación de rutas peatonales y ciclistas permeables en el centro de la ciudad que mejoren la experiencia y la conectividad de los peatones. Se puede observar que existe un apoyo específico a la política de planificación no sólo para el Proyecto en su conjunto, sino también para la creación de la Park Route, la conectividad peatonal, la conectividad entre los nodos de transporte público, las mejoras del espacio público y la protección de la economía nocturna (en relación con las mejoras de la discoteca). El Proyecto también proporcionará oportunidades de reubicación para los ocupantes de 7 Farrell Court, en las unidades de arco 113B y 121, y para el inquilino de 6 Farrell Court, ya sea en las unidades de arco 113A y 120 o en una nueva unidad en otro lugar dentro del plan frente a Walworth Road, en consonancia con la política de permitir a las pequeñas empresas existentes reubicarse y continuar su actividad. La propuesta de dar un uso beneficioso a los arcos al norte de la estación de ferrocarril, que de otro modo estarían vacíos, también está en consonancia con la política de utilizar el espacio de los arcos ferroviarios para fines comerciales. Todos estos aspectos importantes se verán facilitados por la Orden.

6. PROPUESTAS DE USO O APROVECHAMIENTO DEL TERRENO - EL PROYECTO

Posición de planificación

- 6.1 El Permiso de 2019 permite la *"reurbanización por fases de uso mixto del actual Centro Comercial Elephant and Castle y del Emplazamiento del London College of Communication, que comprende la demolición de todos los edificios y estructuras existentes y la reurbanización para incluir edificios de alturas comprendidas entre una sola planta y 35 plantas (con una altura máxima de construcción de 124.5m AOD) por encima de varios niveles y sótanos individuales, para proporcionar una gama de usos que incluyen 979 unidades residenciales (clase de uso C3), comercio minorista (clase de uso A1-A4), oficinas (clase de uso B1), Educación (clase de uso D1), asamblea y ocio (clase de uso D2) y una nueva entrada de la estación y caseta de la estación para su uso como estación de tren subterráneo de Londres; medios de acceso, dominio público y obras de paisajismo, aparcamiento y almacenamiento de bicicletas, áreas de planta y servicio, y una serie de otras obras y estructuras asociadas y auxiliares"*. Los planos aprobados para el Permiso de 2019 muestran claramente que las obras propuestas se extienden más allá del Centro Comercial y del Emplazamiento de LCC.
- 6.2 El permiso de obra en edificio protegido de fecha 10 de enero de 2019 permite *"modificaciones menores en la elevación norte del edificio Metropolitan Tabernacle, protegido de grado II, en virtud de la demolición del edificio inmediatamente adyacente/ colindante del London College of Communications (sujeto a la referencia de solicitud de planificación: 16-AP-4458)"*. Esta autorización aún no se ha ejecutado, por lo que será necesario ejecutarla una vez que comience la reurbanización del Emplazamiento del LCC. Tiene un plazo de 10 años para el inicio de las obras.
- 6.3 El Permiso de marzo de 2021 permite una *"modificación material menor en virtud de la [Sección 73 de la Ley de 1990] para variar la condición 1 (planos aprobados) del [Permiso de 2019]... que comprende la ampliación y reconfiguración de la caseta de la estación consentida, incluida la provisión de un nivel de sótano adicional y cambios menores en la elevación de la entrada de la estación para: permitir que la nueva entrada de la estación sirva como único punto de entrada/salida para las Líneas Norte y Bakerloo en el futuro; facilitar la futura conexión con los andenes de la línea Bakerloo desde el vestíbulo de billetes, mediante la provisión de espacio para tres escaleras mecánicas adicionales; proporcionar rutas de acceso sin escalones más simples entre el vestíbulo de billetes y los andenes de la Línea Norte; proporcionar una extensión del pozo del ascensor de los bomberos hasta el nivel de conexión de la línea Bakerloo; y asegurar las revisiones para conservar el acceso a un pozo de ventilación existente del metro de Londres "*.
- 6.4 El 8 de abril de 2021, se aprobó una modificación no material (referencia 21/AP/1064) del Permiso de marzo de 2021. En ella se simplificaba la descripción del desarrollo, eliminando las referencias a la altura de los edificios y al número de unidades. La descripción modificada del desarrollo permitido era la siguiente: *"Reurbanización por fases de uso mixto del actual centro comercial Elephant and Castle y del London College of Communication, que comprende la demolición de*

todos los edificios y estructuras existentes y la reurbanización de edificios de alturas comprendidas entre una y 35 plantas sobre sótanos de varios niveles y sótanos individuales, para proporcionar una gama de usos que incluya residencial (clase de uso C3), comercio minorista (clase de uso A1-A4), oficinas (clase de uso B1), educación (clase de uso D1), reunión y ocio (clase de uso D2) y una nueva entrada a la estación y una caseta de estación para su uso como estación operativa del tren subterráneo de Londres; medios de acceso, entorno público y obras de paisajismo, aparcamiento y almacenamiento de bicicletas, instalaciones y áreas de servicio, y una serie de otras obras y estructuras asociadas y auxiliares".

- 6.5** El Permiso de julio de 2021 permite "*modificaciones materiales menores del [Permiso de marzo de 2021]*". Las modificaciones sustanciales permitidas pueden resumirse como sigue: modificación de la condición 1 (planos aprobados) para garantizar los siguientes cambios:

Modificación de las superficies de oficinas, ocio, comercio y educación,

Modificación de la combinación y el número de unidades residenciales

Alteraciones menores en las alturas, elevaciones y posición del edificio.

Modificación de los itinerarios peatonales y de las pasarelas y obras accesorias asociadas

Supresión de las condiciones 27 (Límite del viaducto oeste) y 48 (Niveles de ruido exterior en zonas de recreo privadas)

Modificación de las condiciones 19 (Planos detallados de construcción del emplazamiento este), 20 (Planos detallados de construcción del edificio de educación), 26 (Diseño detallado del acceso al sótano), 29 (Aseos Públicos), 31 (Esquema paisajístico), 45 (Aislamiento acústico: Edificio de educación), 51 (Horarios de apertura A3/A4) y 54 (Microclima eólico) para modificar el plazo de presentación de información para las condiciones 19, 20, 26 y 31, cambiar la condición 29 por una condición de cumplimiento de la condición 54 (ahora es la condición 31), aumentar el horario de apertura autorizado en la condición 51 y modificar los niveles de velocidad del viento (ahora es la condición 50).

- 6.6** La descarga de las condiciones previas a la demolición de conformidad con el Permiso de 2019 tuvo lugar y la demolición en el Emplazamiento del Centro Comercial y 26-32 New Kent Road comenzó de conformidad con el Permiso de 2019 en enero de 2021. Continúa la descarga de las condiciones y las obligaciones aplicables de la Sección 106.

- 6.7** El 29 de octubre de 2020, EC y el Ayuntamiento acordaron una modificación del apartado 1.3 de la parte 7 del anexo 2 del acuerdo de la sección 106, de modo que se permitiera a EC demoler los edificios existentes en ese momento en el Centro Comercial sin firmar primero un acuerdo de desarrollo ("**DA**") con LUL. El requisito de firmar el DA con LUL se mantuvo en el acuerdo de la Sección 106, pero se flexibilizó para que la demolición pudiera llevarse a cabo de antemano. EC debía esforzarse razonablemente por firmar el DA con LUL en un plazo de 6 meses desde

el inicio de la demolición, pero si el DA no se había firmado en ese plazo, EC podía emprender las obras de demolición. Esta modificación del acuerdo de la Sección 106 significaba que no podía llevarse a cabo ninguna "ejecución" del Proyecto (es decir, trabajos de pilotaje u otros trabajos de construcción sustantivos) de conformidad con el acuerdo de la Sección 106 hasta que el DA con LUL estuviera en vigor, y que el DA tenía que contener (entre otros puntos) un requisito para que LUL suscribiera otra obligación de la Sección 106, antes de la ejecución, en cuanto al acondicionamiento de la caseta de la estación y un programa acordado para el escalonamiento y la finalización de las obras de la caseta de la estación.

6.8 El 7 de mayo de 2021, el Ayuntamiento recibió una solicitud de la CE (referencia 21/AP/1581), apoyada por TfL, para modificar de nuevo el acuerdo de la sección 106 con el fin de eliminar los requisitos relativos a los detalles de los plazos para el acondicionamiento y la apertura de la caja de la estación que deben proporcionarse en el DA. TfL informó por escrito de que, debido a la incertidumbre de financiación a largo plazo a la que se enfrenta TfL como resultado de la pandemia mundial, que ha tenido un impacto significativo en los ingresos de TfL, TfL/LUL no podían asumir un compromiso vinculante para financiar el acondicionamiento (y, en consecuencia, la apertura) de la caja de la estación. Esto significa que no se pudo suscribir el DA, lo que significaría que la aplicación del plan no podría tener lugar una vez finalizada la demolición. Por lo tanto, la CE solicitó, con el apoyo de TfL, que los términos a los que LUL no podía comprometerse en esta fase fueran eliminados del acuerdo de la sección 106, permitiendo así que se celebrara el DA y que la CE procediera con las obras más allá de la demolición.

6.9 Dicha solicitud fue estudiada detenidamente por el Ayuntamiento, que llegó a las siguientes conclusiones los cambios eliminan la certidumbre en cuanto al acondicionamiento y apertura de la nueva caja de la estación; no hay garantías de que LUL disponga de los fondos necesarios en el futuro; es posible que todo el solar se ocupe sin que se abra la nueva caja de la estación, y si eso ocurriera es probable que el acceso a la estación de metro existente tuviera que gestionarse con mayor frecuencia; aunque la entrega de la nueva caja de la estación fue un factor que influyó en la concesión de la licencia urbanística, la CE no tiene ningún control sobre la financiación de LUL; TfL/LUL disponen de financiación para la ampliación de la estación (pero no para su acondicionamiento) y los túneles de conexión; y cuando se consideran todos estos factores en su conjunto, incluida la situación sin precedentes en la que se encuentra LUL debido a la pandemia, la modificación del acuerdo de la sección 106 era aceptable. La escritura de modificación para implementar estos cambios se acordó el 29 de junio de 2021. Aunque la situación actual con la financiación de TfL como resultado de la pandemia significa que TfL no está actualmente en condiciones de asumir un compromiso vinculante para llevar a cabo el acondicionamiento de la caja de la estación, el Plan entregará la caja de la estación ampliada y es muy poco probable que, con la nueva caja en existencia, TfL/LUL no financie su acondicionamiento dentro de un plazo razonable, es decir, el acondicionamiento puede, en el peor de los casos, retrasarse pero no perderse. Todas las partes siguen trabajando para la provisión de la nueva caja de la estación y la CE y TfL/LUL han entrado en el DA según lo previsto.

- 6.10** LUL obtuvo el permiso de obras 20/AP/0681 el 29 de julio de 2020 para *"la construcción de conexiones en túnel a los andenes existentes de la Northern Line desde una nueva caja de estación para la estación Elephant and Castle London Underground Northern Line"*, autorizando así dichas obras. Está previsto que estas obras se lleven a cabo cuando se entregue a LUL la caja de estación terminada, lo que está previsto que ocurra en febrero de 2025.
- 6.11** El 2 de diciembre de 2021 (referencia 21/AP/3848), el 4 de febrero de 2022 (referencias 21/AP/4180 y 22/AP/0109) y el 1 de junio de 2022 (referencia 22/AP/1090) se concedieron otras aprobaciones de modificaciones no sustanciales con respecto al permiso de julio de 2021. En el momento de escribir, el Ayuntamiento está considerando una solicitud adicional de enmienda no sustancial (referencia 23/AP/2759) para modificaciones en el diseño del sótano, reubicación de espacios para guardar bicicletas residenciales y cambios en las ubicaciones y cantidad de árboles propuestos.
- 6.12** El 10 de junio de 2022, el Ayuntamiento concedió permiso de obras (referencia 21/AP/4628) para la instalación de tuberías subterráneas de calefacción y obras asociadas, que irán desde 50 New Kent Road hasta el emplazamiento este, bajo Elephant Road y la estación de ferrocarril. La conexión propuesta permitirá que el East Site se beneficie de la calefacción producida en el 50 New Kent Road.
- 6.13** En consecuencia, salvo lo dispuesto en el apartado 12.3-12.4 a continuación, existe licencia urbanística para el Plan.

Esquema general

- 6.14** Una vez iniciados los trabajos de demolición en virtud del permiso de 2019, la CE ha comenzado la construcción sustancial del plan en el centro comercial en virtud del permiso de julio de 2021. Las obras están muy avanzadas. La descripción del plan en el resto de esta sección incorpora las modificaciones menores autorizadas a través del permiso de julio de 2021 (que incluyen las modificaciones del permiso de 2019 garantizadas por el permiso de marzo de 2021) y las aprobaciones de modificaciones no materiales concedidas con respecto al permiso de julio de 2021 hasta la fecha (excluyendo la solicitud actual 23/AP/2759).
- 6.15** El permiso de 2019 es anterior a los cambios en la ordenanza de clases de uso y a la introducción de la nueva clase de uso E. Por tanto, las clases de uso anteriores siguen aplicándose a los usos permitidos en virtud de ese permiso y de los permisos de marzo y julio de 2021. El permiso de julio de 2021 (modificado por las aprobaciones de enmiendas no materiales excluyendo la solicitud actual 23/AP/2759) comprende un total de 196.675 metros cuadrados (GIA) de superficie útil:

Útilice	Superficie autorizada (m2, GIA)
A1-A4 Comercio minorista, cafés/restaurantes	18,210
B1 Empresa	7,019

Utilice	Superficie autorizada (m2, GIA)
C3 residencial	104,438
Instituciones no residenciales D1 (educación)	43,870
D2 Asamblea y ocio	6,462
Sui Generis	9,046
Uso del metro de Londres	
Superficie compartida	3,275
Espacio de circulación compartido	3,793
Rampa del sótano	562
Total	196,675

- 6.16** Los cambios propuestos por la solicitud 23/AP/2759 se encuentran en el East Site y resultarían en un aumento general pequeño en el espacio total de superficie bruta permitida por el Permiso de julio de 2021 a 196,743 metros cuadrados. La solicitud propone pequeños aumentos en el espacio para uso residencial, D1 y D2, y una ligera disminución en el espacio para usos A1-A4 en el East Site, con una reducción en el espacio para el Metro de Londres a 7,708 metros cuadrados.
- 6.17** El Proyecto incluye la demolición de todos los edificios existentes en el centro comercial y 26-32 New Kent Road, y (una vez que la nueva estación esté lista y operativa) la actual estación de la línea norte del metro de Londres. Se construirá un nuevo edificio para el campus del LCC en la zona este y, una vez terminado, la UAL se trasladará al nuevo edificio del campus del LCC en la zona este, lo que permitirá la demolición de los actuales edificios del LCC en la zona oeste y su sustitución por edificios nuevos.
- 6.18** En términos generales, la reurbanización en virtud del permiso de julio de 2021 incluye:
- nuevos comercios (incluidos espacios asequibles);
 - nuevas instalaciones de ocio, incluido un cine multipantalla;
 - un nuevo espacio cultural;
 - 983 nuevos pisos residenciales de alta calidad (con un 35% de viviendas asequibles por habitación habitable, incluidos 119 pisos de alquiler social);
 - nuevas oficinas (incluidos espacios de trabajo asequibles);

- una nueva estación de metro y una entrada en la zona este, para sustituir a la actual estación de la Northern Line, adyacente al centro comercial. La nueva estación permitirá ampliar el vestíbulo de billetes para dar cabida a la Northern Line y también a la Bakerloo Line, facilitando así el objetivo del Plan de Londres de ampliar la Bakerloo Line desde Elephant and Castle hasta Lewisham;
- un nuevo y moderno edificio para el LCC en la zona este, que sustituya a los anticuados edificios de la zona oeste;
- la Ruta del Parque, una nueva ruta peatonal desde Elephant Road hasta el corazón del nuevo desarrollo, a través de algunos de los arcos del viaducto ferroviario al sur de la estación de ferrocarril, mejorando así la conectividad del nuevo centro con Elephant Park al este;
- mejoras significativas en el espacio público.

- 6.19** En la zona este, la urbanización autorizada consta de cuatro parcelas, E1 a E4, que se situarían en torno a una nueva plaza pública en el centro de la zona, denominada "The Court". Habría dos nuevas rutas de dominio público que llevarían a The Court: la Ruta de la Estación, que conectaría la península con The Court y la estación de ferrocarril de Elephant and Castle; y la Ruta del Parque, que conectaría Elephant and Castle con The Court y más allá a través de lo que actualmente son los arcos ferroviarios de los locales 6 y 7 de Farrell Court, que se derribarían para crear una nueva conexión desde el solar hasta Elephant Road y el nuevo Elephant Park más allá, con un pequeño quiosco en uno de los arcos.
- 6.20** En la parte sur del solar se crearía una tercera vía, que conectaría Walworth Road con The Court y discurriría paralela al viaducto ferroviario. Las parcelas se asentarían sobre un gran sótano de servicio, con un nuevo acceso rodado desde New Kent Road. La parcela E1 incluye el nuevo edificio del campus de la LCC y la nueva taquilla y vestíbulo de la estación. En las parcelas E2 y E3 se construirían tres torres residenciales.
- 6.21** En virtud del permiso de julio de 2021 (modificado), la zona este comprende edificios de entre 4 y 32 plantas, con 485 nuevas viviendas, 14.248 m² de superficie comercial A1-4 GIA, 7.019 m² de superficie comercial B1 GIA, 43.870 m² de superficie para centros educativos D1, que ocupará el LCC, y 3.614 m² de superficie de ocio D2².
- 6.22** También se propone un mayor desarrollo dentro de algunas unidades del arco ferroviario, más allá de lo consentido por el Permiso de julio de 2021.
- 6.23** En primer lugar, la reurbanización de dos arcos al norte de la estación de ferrocarril (unidades 113A y 120 y 113B y 121) para proporcionar locales de reubicación para Beset y sus ocupantes, y potencialmente DistriAndina si desean trasladarse allí, y por otra parte para usos de comercio minorista/cafetería. La creación de Park Route en 6-7 Farrell Court provocaría el desplazamiento de estos inquilinos y ocupantes.

² Estas cifras se ajustarán ligeramente si se aprueba la solicitud 23/AP/2759.

Como se explica más adelante en la sección 7, para mitigar los impactos adversos sobre estos inquilinos y ocupantes, el Ayuntamiento y la CE proponen reurbanizar estos arcos norte para crear oportunidades de reubicación. (También se ha ofrecido a DistriAndina una oportunidad alternativa de reubicación para trasladarse a una nueva unidad en otro lugar dentro del Plan, frente a Walworth Road). Para ello, el Ayuntamiento necesita ejercer poderes de adquisición tanto en lo que respecta a la titularidad como a la creación de nuevos derechos.

- 6.24** En segundo lugar, la realización de obras para crear el vestíbulo de mitigación del sonido al oeste inmediato de 4 y 5 Farrell Court y para realizar alteraciones internas y externas en 4 y 5 Farrell Court. Se ofrecerá a Corsica un nuevo arrendamiento de la zona unificada con sus mejoras.
- 6.25** **En el anexo 3 figura un plano indicativo de la ubicación de estos arcos ferroviarios y una breve descripción de las propuestas.**
- 6.26** En la zona oeste, el proyecto aprobado se divide en tres parcelas, W1, W2 y W3, que se situarían a ambos lados de Pastor Street. La calle Pastor se extendería hacia el norte mediante una vía pública adicional, hasta encontrarse con St George's Road, creando así una nueva calle central a través del solar que proporcionaría una vía peatonal y un acceso limitado de vehículos a un patio de servicio en el centro del solar. La zona oeste estaría servida por un sótano de un solo nivel al que se accedería a través de una rampa unidireccional en el extremo norte de la calle Oswin. El sótano se situaría predominantemente bajo la parcela W1 y contendría 34 plazas de aparcamiento accesibles, aparcamiento para bicicletas, un centro de energía, almacenamiento de residuos y espacio para instalaciones. El solar oeste contendría también tres torres residenciales.
- 6.27** El emplazamiento oeste comprende una serie de edificios de distintas alturas, hasta 35 plantas, que proporcionarán 498 nuevas unidades residenciales, 3.962 m² de superficie comercial GIA A1-4 y 2.848 m² de superficie de ocio D2.

Combinación de usos en el centro urbano

- 6.28** El permiso de julio de 2021 (en su versión modificada) proporcionará 75.561 metros cuadrados de nuevos usos en el centro de la ciudad, entre los que se incluyen locales comerciales (A1-A4), B1 y D³. El aumento resultante en los usos del centro de la ciudad en comparación con los edificios que estaban en uso anteriormente será superior a 6.000 metros cuadrados.
- 6.29** El permiso de julio de 2021 (modificado) proporcionará 18.210 m² de superficie comercial (clase A1-A4) en ambos emplazamientos, lo que representa un aumento de 3.078 m² de superficie comercial dentro de las clases de uso A1-A4 en comparación con los edificios anteriores. El permiso de julio de 2021 cumple los requisitos de la Guía de Planificación Complementaria del Ayuntamiento al

³ Nuevamente, estas cifras, al igual que las de los párrafos 6.29, 6.37, 6.38 y 6.53, se ajustarán ligeramente si se aprueba la solicitud 23/AP/2759.

proporcionar un 10% de espacio comercial asequible en el emplazamiento (un mínimo de 1.861 m²).

- 6.30** La mayor parte de la superficie comercial se ubicará en la zona este. Este emplazamiento gozará de excelentes conexiones con Castle Square y Elephant Park, por lo que se integrará con los elementos comerciales de estos lugares y con los de Walworth Road, donde la fachada comercial se está ampliando hacia el emplazamiento este para crear una calle comercial continua.
- 6.31** El espacio comercial de alta calidad dentro del Plan ofrece la oportunidad de recuperar parte del gasto en bienes de comparación que actualmente se escapa del municipio. El estudio sobre comercio minorista de Southwark de 2015 reveló que algo menos del 50 % del gasto en bienes de comparación se realiza fuera del municipio.
- 6.32** La CE propone desarrollar una visión de la calle Pastor en el emplazamiento oeste para proporcionar una agrupación de espacios comerciales y minoristas asequibles como parte de la oferta minorista asequible formal.
- 6.33** El nuevo campus de LCC en la zona este asegurará el futuro a largo plazo de LCC en la zona y es un aspecto positivo importante del plan.
- 6.34** El LCC atiende a más de 5.800 estudiantes a tiempo completo y parcial y a 454 empleados (equivalentes a tiempo completo) en su sede actual del West Site y está especializado en cursos creativos en campos como el periodismo, la edición, el cine, la televisión y el sonido, la comunicación gráfica y la fotografía. Se trata de un importante activo para el Área de Oportunidad, que atrae a un gran número de visitantes, además de los estudiantes, y forma parte de un centro para la agrupación creativa que es evidente en el área de Elephant and Castle. El número de empleados en el centro puede aumentar hasta aproximadamente 900 como resultado de la propuesta (un aumento de 446 puestos de trabajo).
- 6.35** El objetivo del proyecto es que el edificio sea más abierto y accesible para la comunidad local. Las plantas inferiores del edificio educativo serían accesibles al público y capaces de desempeñar una función cultural para la zona, con espacio flexible para exposiciones, actos y el archivo de Stanley Kubrick. Hay espacio suficiente para albergar los servicios universitarios básicos de la UAL en el emplazamiento, incluido su centro internacional de idiomas, formación, conferencias e instalaciones de la asociación de estudiantes. El edificio incorporará un espacio de exposición de tres plantas para los trabajos de los estudiantes y las colecciones de los archivos, que también podrá ser alquilado por la comunidad local.
- 6.36** El segundo elemento del nuevo espacio de clase D es el centro cultural propuesto, que se ubicará en el emplazamiento oeste. Este espacio se ha diseñado para ser un espacio multifuncional que ocupará una posición destacada en la zona, con fachada a Elephant and Castle y frente a la península. La planta baja constará de un vestíbulo con mostrador de venta de entradas y recepción, un espacio para eventos con capacidad para 300 personas y espacios auxiliares que podrán utilizarse como estudios de grabación y locales de ensayo. En la primera planta habrá un vestíbulo, un bar y la entrada a la sala principal, con capacidad para 500 personas. Los planes

incluyen estudios de grabación y ensayo musical, con la posibilidad de celebrar eventos todas las noches para complementar los usos creativos del LCC.

- 6.37** El plan incluye 6.462 m² de locales de reunión y ocio (clase D2), repartidos entre las zonas este y oeste. Incluye una sala de cine multipantalla y ofrece flexibilidad para otros usos de ocio. La zona este albergaba anteriormente un bingo que cerró antes que el resto de locales del centro comercial. Con el fin de mitigar la pérdida de esta instalación, el acuerdo de la sección 106 incluye la obligación del promotor de ofrecer la primera opción a un operador de bingo, en condiciones comerciales, para arrendar aproximadamente 1.453 metros cuadrados del espacio de ocio dentro del plan.
- 6.38** Los 7.019 m² de nueva superficie de oficinas (clase B1) situados en el emplazamiento este incluirían un 10% de espacio de trabajo asequible.
- 6.39** Las mejoras propuestas para los números 4 y 5 de Farrell Court garantizarán el uso del club nocturno, una parte importante de la economía nocturna local, de acuerdo con los requisitos de la política AV.09 para facilitar las actividades culturales. También está en consonancia con la política D13 del Plan de Londres (El agente del cambio) en la colocación de la carga sobre el promotor residencial para proporcionar soluciones que permitan la coexistencia armoniosa de la emisión de ruido de uso y el nuevo uso residencial propuesto.
- 6.40** La reurbanización propuesta de los arcos 113A y 120 y 113B y 121 ofrecerá locales renovados para (y adecuados para) las pequeñas empresas locales que actualmente utilizan 7 Farrell Court (dentro de 113B y 121) y potencialmente para la pequeña empresa que actualmente utiliza 6 Farrell Court (dentro de 113A y 120). Una vez más, esto está en consonancia con la política AV.09.

Viviendas nuevas

- 6.41** El plan proporcionará 983 unidades residenciales en una ubicación muy accesible, en un solar abandonado en el corazón de la zona de oportunidad, que es un foco de nuevo desarrollo. 983 viviendas equivalen al 42% del objetivo anual de vivienda del municipio y al 20% del objetivo mínimo para el Área de Oportunidad; una contribución significativa al parque de viviendas del municipio.
- 6.42** El plan prevé un 35% de viviendas asequibles por habitación habitable a perpetuidad. Esto equivale a 337 unidades asequibles, de las cuales 119 serán de alquiler social (el 35% de las asequibles), 57 de alquiler digno londinense y 161 de alquiler de mercado con descuento. El acuerdo de la sección 106 incluye un mecanismo de revisión para proporcionar beneficios adicionales de vivienda asequible si la Tasa Interna de Retorno (la medida del beneficio del promotor) está por encima del 11% que se ha acordado.
- 6.43** Según lo acordado con el Ayuntamiento, el plan tendrá una combinación de unidades de 1,5% estudios, 29,8% unidades de 1 cama, 56% unidades de 2 camas, 12,4% unidades de 3 camas y 0,2% unidades de 4 camas.
- 6.44** El plan se ajusta a la política en materia de sillas de ruedas, que exige que el noventa por ciento de las nuevas viviendas cumplan el requisito M4 (2) del Reglamento de

construcción relativo a las "viviendas accesibles y adaptables" y que el diez por ciento de las nuevas viviendas cumplan el requisito M4 (3) del Reglamento de construcción relativo a las "viviendas para usuarios de sillas de ruedas", es decir, que estén diseñadas para ser accesibles en silla de ruedas o fácilmente adaptables para los residentes que sean usuarios de sillas de ruedas.

- 6.45** El plan ofrece un buen nivel de alojamiento en consonancia con los requisitos del Ayuntamiento establecidos en el documento sobre normas de diseño residencial. La mayoría de las unidades (60,3%) de la zona este serán de doble orientación. La mayoría de las unidades (80,6%) del emplazamiento oeste también serán de doble orientación. Todas las unidades cumplirán las superficies mínimas, incluido el espacio de almacenamiento.

Transporte

- 6.46** El proyecto incluye la construcción de una estación que se convertirá en un nuevo vestíbulo de billetes para las líneas Northern y Bakerloo, con una entrada prominente a las nuevas instalaciones en la parcela E1, directamente frente a la península. Desde aquí, la nueva "Ruta de la Estación" se extenderá hasta el centro del solar, proporcionando una conexión peatonal directa en superficie con la estación de metro. Desde la nueva entrada a la estación de metro, unas escaleras mecánicas descenderán hasta el nivel del nuevo vestíbulo de billetes, donde otras escaleras mecánicas enlazarán con el nivel de los andenes, lo que permitirá la supresión de los ascensores existentes y el cierre del actual vestíbulo de billetes una vez abierto el nuevo vestíbulo. Esto, a su vez, permitirá la reurbanización del actual vestíbulo como parte del proyecto.
- 6.47** Las obras propuestas aumentarán la capacidad operativa, la eficacia y la accesibilidad de la estación de metro y mejorarán considerablemente la transición de la calle al nivel de los andenes. Esto representa una mejora significativa en la infraestructura de transporte estratégico en Elephant and Castle y es una parte clave para desbloquear el crecimiento requerido por la política de planificación en el centro de la ciudad. Todas las partes están trabajando para la provisión de la nueva estación de metro como se ha mencionado anteriormente en esta declaración.
- 6.48** El trazado de la zona este se ha planificado para mejorar la transición entre la estación nacional de ferrocarril, la estación de metro y el centro de la ciudad en general, mejorando la eficacia de este lugar como importante intercambiador de transportes. El plan incluye mejoras en las paradas de autobús e información en tiempo real sobre el transporte público.
- 6.49** La supresión de la rampa existente en el sótano de Elephant Road permite crear un nuevo acceso a nivel del suelo entre el centro comercial y el vestíbulo de billetes de metro existente (desde el que parten escaleras hacia los andenes superiores). La "Ruta de la Estación" diagonal forma un eje que va desde la península hasta el corazón del emplazamiento, proporcionando un enlace muy directo entre la estación de ferrocarril y el nuevo vestíbulo de billetes de metro y el centro de la ciudad en general.

- 6.50** El plan incluye una importante inversión en infraestructuras ciclistas dentro de los edificios y en el espacio público, con 2.115 plazas de aparcamiento para bicicletas de larga estancia y 302 de corta estancia. El plan incluirá 60 puntos adicionales de alquiler de bicicletas, repartidos en dos nuevos emplazamientos: uno en la zona este y otro en la zona oeste.

Espacio público

- 6.51** Como se ha mencionado anteriormente, el plan ofrece importantes beneficios para el espacio público en forma de una red de nuevas rutas a través del emplazamiento y completa la red de rutas, volviendo a unir el centro con los barrios circundantes, tal y como exigen las políticas AV.09 y NSP48. El plan también incluye zonas ajardinadas duras y blandas, plantación de árboles y nuevos aseos públicos.
- 6.52** La combinación de estas conexiones, en particular la Ruta del Parque, mejora enormemente la permeabilidad de la zona y, al mejorar las conexiones con el centro de la ciudad, cumple un objetivo clave del plan local.
- 6.53** Aunque se reconoce que el plan conllevará la pérdida de algunos de los árboles existentes, incluidos 4 de categoría B, se conservarán los más valiosos y no será necesario retirar ningún árbol de categoría A. Se plantarán 10 árboles adicionales en el espacio público de ambos terrenos, junto con 94 árboles nuevos en los jardines comunes del terreno este y 81 en el oeste. Se plantarán 10 árboles adicionales en el espacio público de ambos terrenos, junto con 94 árboles nuevos en los jardines comunitarios del terreno este y 81 en el oeste, lo que supondrá un aumento significativo del número de árboles del terreno.

7. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDEN

- 7.1** El propósito del Ayuntamiento al dictar la Orden es facilitar el desarrollo, la reurbanización o la mejora en o en relación con los Terrenos de la Orden, mediante el Plan.
- 7.2** El Ayuntamiento considera que la promulgación y confirmación de la Orden facilitará la realización de obras de urbanización, reurbanización o mejora en los terrenos objeto de la Orden o en relación con ellos. El plan ya está muy avanzado en parte del solar este, adyacente al terreno de la orden, y la CE ha mostrado a través de todos sus progresos su intención continua de seguir adelante con el plan para completar la reurbanización del solar este y luego llevar a cabo la reurbanización del oeste si se utilizan los poderes de la CPO. A pesar de los considerables esfuerzos realizados para adquirir los terrenos necesarios para el plan en su conjunto mediante un acuerdo, esto no ha ocurrido hasta la fecha. Sin el uso de los poderes de la CPO, no será posible entregar las áreas clave de la zona pública en la zona este, incluyendo la ruta del parque, ni completar la reurbanización de la zona este del plan. El título y los nuevos derechos solicitados con respecto al solar oeste son necesarios para permitir la demolición de los actuales edificios del LCC y la construcción en el solar oeste. En los apartados 4.3 (adquisición del título) y 4.5 (adquisición de nuevos derechos) de la presente declaración.

- 7.3** Además, con respecto a la propuesta de adquisición de la titularidad y los derechos sobre las unidades de arco ferroviario 113A y 120 y 113B y 121 al norte de la estación de tren, la justificación del Ayuntamiento para hacerlo es facilitar su reurbanización como locales de reubicación para los inquilinos y ocupantes desplazados de 7 Farrell Court y potencialmente 6 Farrell Court si DistriAndina desea trasladarse allí. Las recientes decisiones de los inspectores de CPO han puesto de relieve la importancia de tratar de ofrecer oportunidades de reubicación in situ y el Ayuntamiento y la CE están tratando de ofrecer "igual por igual" locales de arco en la misma carretera a estas partes afectadas para su reubicación. DistriAndina tiene una oferta alternativa para trasladarse a una nueva unidad en otro lugar dentro del Esquema, frente a Walworth Road, si así lo desean. El Ayuntamiento está tratando de dar efecto a la preferencia de DistriAndina.
- 7.4** Corsica ocupa actualmente los números 4 y 5 de Farrell Court. La política D13 del Plan de Londres (El agente del cambio) atribuye la responsabilidad de mitigar el impacto de las actividades o usos existentes que emiten ruido al nuevo desarrollo propuesto sensible al ruido. Esto significa que la responsabilidad de mitigar el impacto del ruido recae en el proponente de, por ejemplo, el nuevo desarrollo residencial. En consecuencia, el promotor de unidades residenciales cercanas a una actividad emisora de ruido (como Corsica) puede tener que diseñarlas de forma más sensible para proteger a los nuevos ocupantes de los impactos sonoros y/o pagar por la insonorización del local de música existente. Corsica figura en el registro de usos culturales en peligro de la GLA, por lo que se ha previsto alguna intervención del Ayuntamiento para garantizar que Corsica pueda seguir funcionando con éxito.
- 7.5** El cambio de planteamiento para Córcega en comparación con la Orden anterior se explica en la Sección 1 de esta Declaración. La justificación de la adquisición del título de propiedad de Arch Co sobre los terrenos situados en la parte inmediatamente posterior de Farrell Court 4 y 5 era que podrían formar parte de la zona pública propuesta. Esto sigue siendo correcto en parte pero, como el vestíbulo de mitigación de sonido propuesto se ubicará allí, es necesario adquirir también la zona trasera para la construcción de dicho vestíbulo. Sin el control de esa zona, la CE y el Ayuntamiento no pueden llevar a cabo la construcción del vestíbulo. El título de propiedad de Arch Co sobre Farrell Court 4 y 5 y el pasillo de acceso a la escalera de incendios que divide ambas unidades es necesario porque EC tiene la intención de llevar a cabo obras de reconfiguración interna además de las obras del vestíbulo, lo que requerirá ajustes en la escalera de incendios y otras alteraciones y, una vez finalizadas las obras, EC necesita ofrecer a Corsica un nuevo contrato de arrendamiento de la zona unificada. EC también necesita poder fijar la estructura del vestíbulo y otros aparatos a la estructura del viaducto propiedad de Network Rail. El coste de estas obras es considerable y la CE, comprensiblemente, desea tener la seguridad de que puede controlar la totalidad de la unidad más la zona trasera, a fin de realizar el vestíbulo y otras obras, y conceder un arrendamiento del conjunto unificado, antes de embarcarse en esas obras.
- 7.6** Al igual que con la entrega de las nuevas unidades residenciales, la retención del uso del club nocturno en esta ubicación también atrae un fuerte apoyo de la política de planificación y la retención de ese uso como una parte importante de la economía nocturna es necesaria.

- 7.7** La propuesta también tendría la ventaja añadida de que Corsica podría operar dentro de un área claramente y con seguridad alquilada a ellos - en la actualidad están utilizando áreas que caen fuera de su área de arrendamiento (en la parte trasera de 4 y 5 Farrell Court, y dentro de la escalera de incendios) y la base para que lo hagan no está clara. La nueva propuesta de arrendamiento de la zona unificada que se ofrece es por 15 años, una mejora considerable en comparación con el arrendamiento periódico de corta duración que tienen actualmente y, por lo tanto, les proporcionará una mayor seguridad a largo plazo.
- 7.8** El título de arrendamiento a largo plazo de 4 y 5 Farrell Court es propiedad de Arch Co, mientras que Network Rail posee el título de propiedad no registrado. La escalera de incendios que divide las dos unidades es de la misma propiedad. Para lograr el desarrollo de 4 y 5 Farrell Court se hace referencia anteriormente será necesario que el Ayuntamiento para adquirir Arch Co largo título de arrendamiento de las unidades y la escalera de incendios, y para adquirir nuevos derechos con respecto a Network Rail título de propiedad absoluta de la estructura del viaducto para llevar a cabo las obras físicas necesarias.
- 7.9** Como se discutió anteriormente, la creación de la Ruta Parque en 6 y 7 Farrell Court desplazaría a los ocupantes de esas unidades. El Ayuntamiento es consciente de que los ocupantes de las unidades son pequeñas empresas locales. Es necesario mitigar cualquier impacto adverso sobre los inquilinos y ocupantes. Aunque se han hecho esfuerzos para asegurar la reubicación de los inquilinos y sus ocupantes en otro lugar en las inmediaciones esto no se ha logrado. No se ha encontrado ningún local de reubicación alternativo que cumpla los requisitos del inquilino de 7 Farrell Court (Beset). En cualquier caso, el Ayuntamiento y la CE opinan que la oportunidad de reubicación que se ofrece ahora (Arches 113B/121) es la mejor y más adecuada para Beset y sus ocupantes, ya que está tan cerca y es tan similar a sus locales actuales. En consecuencia, esta sería la mejor forma de mitigar su desplazamiento (y los posibles efectos adversos derivados del mismo). Del mismo modo, en el caso de DistriAndina, la CE también propone su reubicación dentro del plan, ya sea en los Arcos 113A/120 o en una nueva unidad frente a Walworth Road, en la zona este.
- 7.10** DistriAndina cumple los criterios de elegibilidad para trasladarse a las nuevas instalaciones en el East Site en virtud de los términos del acuerdo de planificación existente de la sección 106, mientras que Beset no (ya que Beset no es un minorista), por lo que DistriAndina también tiene esa opción disponible para ellos.
- 7.11** La CE posee un título de arrendamiento a largo plazo de los arcos 113A/120 y 113B/121, que se proponen para los locales de reubicación y, por lo demás, para usos de venta al por menor/cafetería, pero el título de arrendamiento que posee la CE está limitado a su uso exclusivo con fines de acceso. No permite ningún uso ocupacional beneficioso, por lo que no permitiría la reurbanización propuesta de estos arcos. Arch Co posee un arrendamiento a largo plazo de estos arcos que no está limitado (salvo por los arrendamientos de EC) y se acepta que el título de propiedad es propiedad de Network Rail. Para lograr el desarrollo de los arcos 113/120 y 113B/121 será necesario que el Ayuntamiento adquiera el título de arrendamiento a largo plazo de Arch Co sobre las unidades, y que adquiera nuevos derechos sobre el título de propiedad de Network Rail sobre la estructura del viaducto para llevar a cabo las

obras físicas necesarias (como la colocación en los arcos del viaducto de nuevos alzados delanteros y traseros). Por lo tanto, la adquisición de la titularidad y de nuevos derechos sobre los arcos 113A/120 y 113B/121 está justificada, ya que es el medio por el que se puede lograr la reubicación de los locales o, en su defecto, los usos de comercio minorista/cafetería.

- 7.12 Por lo tanto, la Orden facilitará la realización de reurbanizaciones en los terrenos de la Orden o en relación con ellos y, por lo tanto, se cumple el criterio del artículo 226(1)(a).
- 7.13 En términos de la prueba del artículo 226(1A), el plan representa una remodelación vital y global del centro de Elephant and Castle. En este caso, el Ayuntamiento considera que es probable que el desarrollo, la reurbanización o la mejora contribuyan de forma muy significativa a la mejora de los tres objetivos de bienestar.

Contribución al bienestar económico, social y medioambiental de la zona

- 7.14 Es probable que el plan genere mejoras en el bienestar *económico*, incluido un aumento sustancial de la cantidad y la calidad de los usos del centro urbano, incluida la oferta adicional y de mejor calidad de comercios, ocio, educación y oficinas, en consonancia con la estrategia a largo plazo para regenerar el centro urbano y mejorar su vitalidad y viabilidad. El plan mejorará las conexiones y contribuirá a la regeneración del centro en general. El plan incluye la provisión de locales comerciales y de oficinas asequibles. El centro educativo asegurará el futuro a largo plazo de LCC en la zona.
- 7.15 El plan creará alrededor de 1.300 puestos de trabajo en la construcción al año durante las horas punta del programa de construcción de 10 años. El plan completo generará hasta 2.085 nuevos puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo, dependiendo de la naturaleza exacta de los usos comerciales que finalmente se lleven a cabo, un aumento de más de 600 en comparación con los 1.418 puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo estimados en las zonas este y oeste antes de que comenzara el desarrollo. Las medidas para garantizar puestos de trabajo a los residentes desempleados del municipio están incluidas en el acuerdo de la sección 106 y aportarán importantes beneficios económicos a la población local.
- 7.16 El plan garantizará nuevas infraestructuras de transporte clave, incluida una nueva entrada a la estación, creará mejores conexiones entre los servicios de transporte existentes y proporcionará un paquete completo de medidas para mejorar la conectividad del nuevo centro de la ciudad. Estas medidas harán que el centro sea más competitivo, más capaz de retener y atraer el comercio de su zona de influencia, incluyendo la satisfacción de las necesidades de los nuevos residentes locales, trabajadores y estudiantes, y fomentar el uso de medios de transporte sostenibles.
- 7.17 En lo que respecta a la instalación y apertura de la estación subterránea, las modificaciones introducidas en el acuerdo de la sección 106 debido a la situación de financiación de TfL significa que hay una mayor probabilidad (en comparación con la situación en abril de 2020, cuando el Ayuntamiento originalmente decidió utilizar los poderes de CPO) de que la nueva estación no se instale y entre en funcionamiento, pero la probabilidad de que la nueva estación se instale y entre en funcionamiento en

un momento razonable en el futuro sigue siendo alta. Incluso si se diera menos importancia a la nueva caja de la estación debido a la incertidumbre de la financiación de TfL, la Orden seguiría estando justificada por todas las demás mejoras económicas, sociales y de bienestar ambiental que aportaría el Plan.

- 7.18** Se espera que la nueva población residencial (hasta 1.880 personas) tenga un gasto total por hogar superior a 28 millones de libras esterlinas al año, parte del cual se gastaría localmente en bienes y servicios, contribuyendo así a la economía local y apoyando nuevos puestos de trabajo a nivel local. También se estima que los ingresos por impuestos municipales podrían ascender a 2,1 millones de libras al año, basándose en los tramos de impuestos municipales de 2020-21 y suponiendo que todas las unidades estén totalmente ocupadas y no se concedan rebajas ni descuentos. El plan generará unos pagos estimados del CIL (suponiendo que se aplique la desgravación por vivienda social) de £4.278.679 del CIL de la Alcaldía y de £11.230.308 del CIL de Southwark.
- 7.19** El plan aportará importantes mejoras en materia de bienestar social. Entre ellas se incluye la creación de una mezcla más equilibrada de usos, creando viviendas de calidad, oficinas, educación e instalaciones comunitarias, incluida la provisión de comercios, espacios de trabajo y viviendas asequibles. El plan incluye la provisión de instalaciones culturales y comunitarias, incluyendo una nueva y mejorada zona pública y aseos públicos que beneficiarán a todos los sectores de la comunidad. Permitirá el futuro a largo plazo de Corsica en 4 y 5 Farrell Court, a su elección, con el beneficio del vestíbulo de mitigación de sonido y, si deciden no tomar esa opción, sin embargo, facilitando el uso continuado de las unidades como un club nocturno con el beneficio del vestíbulo de mitigación de sonido y condiciones de arrendamiento más seguras. También incluirá locales de reubicación para las pequeñas empresas locales que se verán desplazadas por la creación de la Park Route.
- 7.20** El plan también aportará mejoras significativas al bienestar *medioambiental*. Además de proporcionar edificios bien diseñados y espacios bien conectados, el plan contribuirá a garantizar pautas de desplazamiento más sostenibles, atendiendo mejor a las necesidades de los residentes, trabajadores y estudiantes actuales y futuros. El plan incluye una mejor permeabilidad peatonal, mayores facilidades para el uso de bicicletas en todo el recinto y mejoras en el espacio público, incluido el ajardinamiento y la plantación de árboles. El plan también incluye la mejora de los locales de Corsica, que tendrán un mejor aislamiento acústico que los actuales.
- 7.21** A pesar de que habrá efectos negativos para los afectados por la Orden, tal y como fue considerado en su totalidad por el Gabinete del Ayuntamiento en octubre de 2023 (el Apéndice H del Informe del Gabinete, que detalla los efectos negativos atribuibles a la Orden, se reproduce en el **Anexo 4**) y habiendo tenido en cuenta dichos efectos negativos, es probable que el desarrollo, reurbanización o mejora contribuya a la consecución de todos los objetivos de bienestar de conformidad con la sección 226(1A) de la Ley de 1990.
- 7.22** Las mejoras específicas de bienestar económico, social y medioambiental que la Orden aportará directamente son en sí mismas suficientes para cumplir el artículo 226(1A) de la Ley de 1990. En primer lugar, sin la Orden, la Ruta del Parque, tal y como se muestra en los planos aprobados de la licencia urbanística, no puede llevarse

a cabo. Ha sido un aspecto clave de la visión de la planificación del Ayuntamiento durante mucho tiempo que el Centro Comercial remodelado debe abrirse a los peatones a lo que ahora es Elephant Park, facilitando así la conexión de estos dos sitios clave. El acuerdo de la sección 106 obliga a la CE a hacer todo lo posible por abrir la ruta del parque antes de que se abra la zona este. Aunque el acuerdo de la sección 106 permite una ruta alternativa para la Ruta del Parque a través de uno de los arcos de los que EC tiene algún tipo de arrendamiento a largo plazo, o cualquier otra ruta alternativa que el Ayuntamiento pueda aprobar, el Permiso de julio de 2021 sólo muestra la ruta a través de 6 y 7 Farrell Court, por lo que esa es la ruta aprobada en virtud del permiso. Esa ruta fue elegida para la solicitud de planificación, tras el análisis de las probables pisadas de peatones, y lo que sería la ruta óptima a través del East Site, ya que forma una "línea de deseo" peatonal natural, ya que se alinea con un bulevar de Elephant Park y por lo tanto representa la conexión óptima con Elephant Park y la nueva remodelación de Lendlease a su alrededor. Desde la ruta del parque elegida, los peatones podrán continuar hacia el oeste a través del nuevo centro de la ciudad hasta la autopista Elephant & Castle con sus servicios de autobús (y Brook Drive y el espacio abierto de St Mary's Churchyard Newington más allá), o desplazarse hacia el noroeste hasta la nueva estación de metro. Esta ruta también está cerca de Castle Square y Walworth Road. Por el contrario, los arcos sobre los que la CE tiene el título de arrendamiento a largo plazo están situados más lejos de Walworth Road y Elephant Park, por lo que serían inferiores como enlace peatonal directo con esas zonas. Además, estos arcos están situados cerca (y enfrente) del nuevo edificio propuesto para el LCC, el edificio E1, y que los peatones salieran enfrente del edificio E1 y cerca de la estación de ferrocarril, cuando se considera junto con los usuarios de la estación de ferrocarril, corría el riesgo de crear un punto de pellizco. El edificio E1 probablemente habría tenido que ser más pequeño para dar cabida a un espacio adicional de circulación peatonal, perdiendo masa desde su esquina sureste. La reducción de la huella de ese edificio sería problemática debido a los requisitos de la UAL para que el nuevo centro educativo alcanzara una masa crítica con el fin de conservar el LCC en Elephant & Castle. Desplazar el edificio E1 hacia el oeste habría repercutido en la ruta de la estación, haciéndola demasiado estrecha y afectando a la ruta clara y permeable a través del emplazamiento este hasta la península de Elephant & Castle.

- 7.23** En segundo lugar, las zonas de nuevo dominio público adyacentes al viaducto ferroviario también corren el riesgo de no poder realizarse sin la Orden, incluida la posibilidad de completar la Ruta de la Estación desde la nueva caja de la estación de metro hasta la estación de ferrocarril para los peatones, a través del nuevo derecho que se pretende obtener al respecto. Una vez más, se trata de un aspecto clave del Emplazamiento Este.
- 7.24** En tercer lugar, la Orden facilitará una solución práctica para el mantenimiento del uso de club nocturno en esta ubicación, como se ha explicado anteriormente en esta Exposición de Motivos.
- 7.25** En cuarto lugar, la Orden facilitará la reurbanización de los Arcos 113B y 121 para proporcionar una oportunidad de reubicación adecuada e inmediatamente adyacente para el inquilino y los ocupantes de 7 Farrell Court, mitigando así los impactos adversos sobre ellos. Los arcos 113A y 120 también se han ofrecido a DistriAndina

como una posible oportunidad de reubicación. En la medida en que estos inquilinos no deseen ocupar estos locales, la Orden facilitará, no obstante, su uso para fines de venta al por menor/cafetería en lugar de que permanezcan vacíos, incapaces de un uso beneficioso.

- 7.26 En quinto lugar, la titularidad y los nuevos derechos que se solicitan en relación con el propio solar oeste son necesarios para que se lleve a cabo la remodelación de dicho solar, por lo que la orden desbloquea todos los beneficios asociados al solar oeste, incluidas 498 viviendas (165 de las cuales serán asequibles), nuevos locales comerciales (incluidos locales asequibles) y un nuevo centro cultural.
- 7.27 La Orden es, por tanto, esencial para el éxito de la aplicación y finalización del Plan y de muchas de las mejoras de bienestar que traerá consigo.

Si la finalidad para la que el Ayuntamiento propone adquirir el terreno podría alcanzarse por otros medios.

- 7.28 La finalidad de la adquisición propuesta por el Ayuntamiento se explica más arriba. Debido al número de intereses de terceros en el Terreno de Ordenación propuesto y al hecho de que se han estado celebrando negociaciones con las partes afectadas durante algún tiempo, las perspectivas de adquirir todos los intereses restantes mediante acuerdo para permitir la reurbanización completa en un plazo razonable o en absoluto son improbables.
- 7.29 Todos los elementos incluidos en el Mapa de Ordenación son esenciales para el éxito de la ejecución, finalización y utilización del Plan. La Orden abordará las últimas piezas del rompecabezas en lo que respecta al ensamblaje de los terrenos.
- 7.30 El Ayuntamiento ha estudiado la posibilidad de llevar a cabo una reurbanización acorde con los objetivos de la política de planificación sin necesidad de recurrir a la expropiación forzosa. Sin embargo, cualquier reurbanización adecuada necesita los intereses/derechos cubiertos por la Orden, y ciertamente cualquier desarrollo en línea con la política de planificación lo necesita. El Plan, de acuerdo con la política de planificación, es un concepto holístico que no puede realizarse de forma fragmentaria y cualquier intento por parte de terceros de reurbanizar partes del terreno de forma fragmentaria evitando el uso de los poderes de la CPO destruiría los beneficios adicionales que se derivan de una regeneración coordinada y holística de acuerdo con la política de planificación.
- 7.31 En cuanto a la posibilidad de alcanzar los objetivos de planificación en una ubicación diferente, no existe la posibilidad de ubicaciones alternativas debido a los fines de la Orden, que pretende lograr la regeneración del núcleo urbano. El plan consiste en regenerar esta zona de terreno, lo que no puede lograrse en otra zona de terreno.
- 7.32 El Ayuntamiento ha estudiado si existen propuestas alternativas para estos terrenos y si tales propuestas serían adecuadas. El Ayuntamiento no tiene conocimiento de que existan propuestas alternativas y, aunque las hubiera, no serían apropiadas, ya que (1) no cumplirían los objetivos de la política de planificación para una reurbanización integral de los terrenos del plan y (2) no aportarían los beneficios del plan.

- 7.33** El Ayuntamiento también ha considerado si el Plan podría llevarse a cabo mediante propuestas alternativas que supusieran una menor interferencia con los derechos de propiedad. Esto no es factible. La CE ya ha obtenido numerosos intereses mediante acuerdo a lo largo de 7 años, lo que demuestra que el uso de los poderes CPO previstos está justificado. En lo que respecta a la ruta del parque, aunque el acuerdo de la sección 106 prevé que se pueda proporcionar una ruta alternativa en uno de los arcos sobre los que EC ya tiene algún título de arrendamiento, u otra ruta aprobada por el Ayuntamiento, la razón por la que la ruta es inferior a la que se eligió se explica más arriba.
- 7.34** También se ha considerado si es necesario adquirir los arcos 113B/121 como locales de reubicación para Beset y sus ocupantes (en cuanto a una unidad), y potencialmente 113A/120 para DistriAndina si desean trasladarse allí, y de lo contrario para uso comercial/cafetería, y si hay alguna alternativa a hacerlo. No se ha encontrado ninguna alternativa de reubicación que cumpla los requisitos de Beset. Las recientes decisiones sobre CPO han puesto de relieve la importancia de intentar, en la medida de lo posible, ofrecer oportunidades de reubicación a los ocupantes dentro de la zona del plan. Beset ha expresado su preferencia por tomar una unidad de arco de ferrocarril que puede acomodar un entresuelo, recreando así sus disposiciones en 7 Farrell Court. Aunque anteriormente se había previsto el traslado a Farrell Court 4-5, esas unidades no tienen la altura necesaria para incluir un entresuelo que sea lo suficientemente grande y cumpla con las normas de construcción. Los arcos 113A/120 y 113B/121 sí tienen altura suficiente. Además, ahora se propone mantener el uso de club nocturno dentro de 4-5 Farrell Court y, en particular, dar a Corsica la opción de tener una ocupación a más largo plazo de 4-5 Farrell Court. Sería preferible mantener el uso de club nocturno in situ, lo que significa que 4-5 Farrell Court no estaría disponible para la reubicación de Beset y sus ocupantes (o DistriAndina). EC no tiene el título necesario para llevar a cabo el uso beneficioso y las obras en los arcos 113A/120 y 113B/121, por lo que la adquisición de un mayor título de arrendamiento y nuevos derechos asociados es necesaria para lograrlo. También se ha considerado si es necesario adquirir el título de arrendamiento de los edificios 4 y 5 de Farrell Court y los terrenos situados en la parte inmediatamente posterior de dichos edificios, donde se ubicará el vestíbulo de mitigación acústica, así como los nuevos derechos asociados frente al viaducto. El título de arrendamiento de la zona trasera es necesario para construir el vestíbulo y luego ofrecer el nuevo contrato de arrendamiento a largo plazo de la misma a Córcega junto con 4 y 5 Farrell Court como un espacio unificado; se requieren nuevos derechos para fijar el vestíbulo al viaducto y para las obras físicas asociadas. El título de arrendamiento de 4 y 5 Farrell Court y la bisectriz de acceso a la escalera de incendios es necesario para facilitar estas obras y obtener el control de la unidad con el fin de ofrecer un arrendamiento a más largo plazo del espacio unificado (es decir, con el vestíbulo de mitigación de sonido) a Córcega. Si Corsica opta por no aceptar esta opción, el título de arrendamiento seguirá siendo necesario para garantizar que se pueda ofrecer a otros operadores un arrendamiento a más largo plazo del espacio unificado (con el vestíbulo de mitigación del sonido) para intentar mantener el uso.
- 7.35** El Ayuntamiento necesita adquirir la titularidad del corredor de terreno dentro de la demarcación de Arch Co al oeste del viaducto ferroviario para garantizar el control

de las zonas de dominio público y permitir la construcción del vestíbulo de mitigación acústica adyacente a 4 y 5 Farrell Court.

- 7.36** El Ayuntamiento necesita adquirir la titularidad de las dos zonas no registradas en el West Site para garantizar que se incorporan al Plan, y no es posible negociar la adquisición de esas zonas mediante acuerdo dada su naturaleza no registrada.
- 7.37** Si el Ayuntamiento no actúa ahora, la finalización de la zona este y la reurbanización de la zona oeste dependerán totalmente de los propietarios y ocupantes de los terrenos pendientes. Aunque Arch Co ha planteado la posibilidad (en su objeción a la Orden previa) de que estaría dispuesta a conceder una licencia, en condiciones adecuadas, respecto a algunos de los aspectos solicitados por el Ayuntamiento y la CE en virtud de la Orden previa, dicha licencia (en caso de ser acordada) no permitiría al Ayuntamiento, por ejemplo, asegurar la posesión vacante de 6 y 7 Farrell Court a efectos de la creación de la Ruta del Parque, ni aseguraría la Ruta del Parque de forma completa y permanente, ni otorgaría ningún control a largo plazo del emplazamiento al Ayuntamiento o a la CE.
- 7.38** A la hora de decidir si dictar y dar curso a la Orden, el Ayuntamiento también ha tenido debidamente en cuenta las objeciones que se recibieron a la Orden anterior. Se facilitó un resumen detallado de estas objeciones al Gabinete del Ayuntamiento antes de la resolución de octubre de 2023 y, a pesar de dichas objeciones, el Ayuntamiento considera que la Orden está plenamente justificada. En la medida en que tales objeciones se repitan en el caso de la Orden, el Ayuntamiento las tratará en detalle en su Exposición de Motivos y en las pruebas que presente en la investigación pública.
- 7.39** En resumen, no existe ninguna alternativa creíble que pueda ofrecer un plan global que cumpla los objetivos de la política de planificación en un plazo razonable.

8. CONSIDERACIONES ESPECIALES QUE AFECTAN A LA ORDEN LAND

Edificios protegidos y zonas protegidas

- 8.1** El Tabernáculo Metropolitano es un edificio catalogado de Grado II y una parte del mismo está incluida dentro del Suelo de Ordenación (sólo para la adquisición de nuevos derechos) por las razones expuestas en la Sección 4 más arriba. El Michael Faraday Memorial, situado en la península, también es un edificio protegido de Grado II y se encuentra junto al terreno de la Orden. Metro Central Heights está catalogado de Grado II y se encuentra al norte del terreno de ordenación.
- 8.2** Ninguna parte del Terreno de Ordenación se encuentra dentro de una zona de conservación. El terreno LCC (y parte del terreno de ordenación adyacente al mismo) es adyacente a la zona de conservación de Elliot's Row.

Categorías especiales de terrenos

- 8.3** No hay ningún terreno dentro de los terrenos de la orden que sea propiedad de otra autoridad local, del National Trust o que forme parte de un terreno común, de un espacio abierto o de un huerto de combustible o de campo.

8.4 El terreno de ordenación incluye terrenos propiedad de empresas públicas:

8.4.1 Network Rail: el corredor de terreno situado al oeste del viaducto ferroviario es propiedad de Network Rail, al igual que el viaducto ferroviario (incluida la estación de ferrocarril) y el ferrocarril Thameslink situado sobre él. Las unidades ocupacionales del arco ferroviario también son propiedad de Network Rail. El programa tiene cuidado de excluir el viaducto ferroviario y el ferrocarril Thameslink (es decir, los terrenos operativos de Network Rail) del Pink Land, es decir, de los terrenos que deben adquirirse. Además, el plan excluirá los intereses de Network Rail de la adquisición, salvo en lo que respecta al pequeño fragmento de terreno propiedad de Network Rail que sobresale en lo que era el acceso de vehículos al antiguo centro comercial (y que por esa razón no se considera terreno operativo). Como en el caso de las unidades ocupacionales del arco ferroviario (incluidas las de 4-7 Farrell Court), el corredor de Pink Land al oeste del viaducto ferroviario no es, en opinión del Ayuntamiento, terreno operativo, ya que Network Rail ha concedido un largo arrendamiento del mismo a Arch Co junto con las unidades ocupacionales. El Ayuntamiento está dispuesto a aceptar que, al adquirir a Arch Co el título de arrendamiento a largo plazo de estas franjas adyacentes al viaducto, concederá (mediante un arrendamiento de servidumbres) todos los derechos de acceso necesarios a lo largo del corredor al oeste del viaducto a todos los arrendatarios ocupacionales de las unidades del arco ferroviario cuyos intereses no se adquieran y que actualmente tengan tales derechos de acceso dentro de sus arrendamientos, simultáneamente con la adquisición del corredor. En cuanto a los nuevos derechos solicitados sobre el viaducto ferroviario y los terrenos de Network Rail situados inmediatamente al oeste de la estación, se considera que son relativamente menores y, en cualquier caso, están limitados para no causar interferencias con el funcionamiento del ferrocarril. De este modo, no debería producirse ningún perjuicio al compromiso legal de Network Rail. En marzo de 2023, Network Rail se opuso a la orden anterior y presentó una carta de representación al Ministerio de Transportes en virtud del artículo 16 de la Ley de Adquisición de Terrenos de 1981. Sin embargo, tanto la objeción como la carta de representación indicaban que Network Rail estaría en condiciones de retirar su objeción y representación si se llegaba a un acuerdo sobre determinadas cuestiones. Desde entonces, la CE y Network Rail han estado negociando un acuerdo que, una vez concluido, permitiría retirar la objeción de Network Rail. Estas conversaciones continúan en el contexto de la Orden y la CE está intentando completar el acuerdo lo antes posible.

8.4.2 TfL: varias parcelas de autopista adyacentes al emplazamiento de LCC son propiedad de TfL. Está previsto que la grúa sobrevuele estas parcelas. Sin embargo, el sobrevuelo tendrá lugar muy por encima de la autopista y no debería haber ningún perjuicio para el funcionamiento de la autopista. Tras la promulgación de la Orden anterior, el Ayuntamiento y TfL llegaron a un acuerdo por el cual, aunque los derechos estaban incluidos en la Orden anterior, TfL concedería licencias de sobrevuelo en determinadas condiciones en el futuro, una vez que la CE estuviese preparada para proceder a la construcción de la parcela oeste, y mientras lo hiciese, el Ayuntamiento aceptaría a no utilizar los poderes confirmados de la CPO contra TfL. Sobre esta base, no hubo necesidad de que TfL se opusiera a la Orden Previa y el acuerdo es satisfactorio para las tres partes. El mismo enfoque se pretende aplicar a la Orden, por lo que, aunque los derechos de sobrevuelo de la grúa están incluidos

en la Orden (para cubrir el improbable caso de que TfL se aparte del acuerdo), no debería ser necesario aplicar los poderes de CPO confirmados contra TfL, ni que TfL se oponga a la Orden.

- 8.4.3 Subestaciones eléctricas operadas por London Power Networks. Dado que se ha llegado a un acuerdo sobre la cesión del arrendamiento de la subestación de la zona este, se espera que se llegue a un acuerdo similar con respecto a las subestaciones de la zona oeste, pero estas dos subestaciones están incluidas en el programa.
- 8.4.4 El Terreno de Ordenación también contiene aparatos de empresas públicas y operadores de telecomunicaciones.
- 8.5 De conformidad con el artículo 16 de la Ley de 1981, las empresas públicas tienen la facultad adicional de presentar alegaciones ante el Ministro responsable de su empresa. Como se ha mencionado anteriormente, Network Rail presentó una reclamación en relación con la Orden anterior y la CE está trabajando para abordar cualquier preocupación que Network Rail pueda tener. Sin embargo, por las razones expuestas anteriormente, el Ayuntamiento no prevé ningún perjuicio para el funcionamiento de ninguna de las empresas estatutarias.

9. DERECHOS HUMANOS

- 9.1 La Ley de Derechos Humanos de 1998 obliga a las autoridades públicas a actuar de forma compatible con el Convenio Europeo de Derechos Humanos ("**el Convenio**").
- 9.2 Los siguientes derechos recogidos en el Convenio son potencialmente relevantes en el proceso de consideración, elaboración, confirmación y aplicación de una orden de expropiación forzosa:
 - 9.2.1 Artículo 6 (derecho a una audiencia justa y pública para determinar los derechos civiles de una persona);
 - 9.2.2 Artículo 1 del Primer Protocolo (derecho al disfrute pacífico de las posesiones);
 - 9.2.3 Artículo 8 (derecho al respeto de la vida privada y familiar, incluido el domicilio).
- 9.3 Los requisitos del artículo 6 (derecho a ser oído públicamente y con las debidas garantías) se satisfacen mediante los procedimientos legales bien establecidos en virtud de la Ley de 1981, que incluyen el derecho a presentar objeciones y a ser oído en cualquier investigación pública y el derecho a la impugnación legal. Los litigios en materia de indemnización pueden remitirse a la Sala de Tierras del Tribunal Superior.
- 9.4 Con respecto al artículo 1 del Primer Protocolo, toda persona física o jurídica tiene derecho al goce pacífico de sus bienes. Nadie podrá ser privado de su propiedad sino por causa de utilidad pública y en las condiciones previstas por la ley y los principios generales del derecho internacional. Esto no menoscaba, sin embargo, el derecho de un Estado a aplicar las leyes que considere necesarias para controlar el uso de la propiedad de acuerdo con el interés general o para asegurar el pago de impuestos u otras contribuciones o sanciones. Debe alcanzarse un justo equilibrio entre el interés

público y los derechos privados. Las injerencias en virtud del artículo 1 del Primer Protocolo deben perseguir un objetivo legítimo.

- 9.5** La adquisición de terrenos (y la creación y adquisición de nuevos derechos) prevista por la Orden interferirá con los derechos contemplados en el artículo 1 del Primer Protocolo. La Orden dará lugar a la adquisición de intereses de propiedad contra la voluntad del propietario y, en determinados casos, también puede infringir el disfrute de activos existentes con valor económico, como el fondo de comercio de una empresa (lo que podría ocurrir en el peor de los casos con respecto a los inquilinos y ocupantes de 4 y 5 Farrell Court y 6 y 7 Farrell Court). También interferirá con los derechos sobre el terreno de la Orden. Sin embargo, el artículo 1 del Primer Protocolo permite tal interferencia si es de interés público y está sujeta a las condiciones establecidas por la ley y los principios del Derecho internacional. Además, la injerencia debe perseguir un objetivo legítimo, como ocurre en este caso. Por lo tanto, el ejercicio de los poderes de expropiación forzosa en virtud de la Orden es lícito en términos del artículo 1 siempre que el Ayuntamiento logre un justo equilibrio entre el interés público y los derechos privados protegidos por el artículo 1. También es importante señalar que, en determinados casos, las personas afectadas por la expropiación forzosa pueden ser indemnizadas. Habida cuenta de los considerables beneficios que se derivarán del plan (incluso limitados a los beneficios específicos que la orden aportaría directamente), se considera que los beneficios imperiosos para el interés público, sopesados con los derechos privados de las personas, y de hecho las implicaciones adversas más amplias expuestas en el **anexo 4**, justifican la injerencia en los derechos del artículo 1 en este caso.
- 9.6** De conformidad con el artículo 8, toda persona tiene derecho al respeto de su vida privada y familiar, de su domicilio y de su correspondencia; no podrá haber injerencia de la autoridad pública en el ejercicio de este derecho, sino en tanto en cuanto esta injerencia esté prevista por la ley y constituya una medida que, en una sociedad democrática, sea necesaria para la seguridad nacional, la seguridad pública, el bienestar económico del país, la defensa del orden y la prevención del delito, la protección de la salud o de la moral, o la protección de los derechos y libertades de los demás. Cualquier injerencia en este derecho debe ser proporcionada. El artículo 8 cubre la vida familiar y la vida social privada disfrutada en un lugar de trabajo o en actividades profesionales, empresariales o comerciales. Si los niños pudieran verse afectados, el interés superior del niño será una consideración primordial.
- 9.7** Los derechos del artículo 8 del Convenio pueden ser potencialmente relevantes en la adquisición forzosa. Los derechos garantizados por el artículo 8 pueden incluir el derecho al respeto de la vida privada y familiar disfrutada en los locales comerciales de una empresa o individuo. Dado que el artículo 8 garantiza el derecho a una "vida social privada", abarca la vida social privada disfrutada en un lugar de trabajo o en actividades profesionales, empresariales o comerciales. No obstante, el artículo 8 permite la injerencia si es necesaria en interés público y proporcionada al objetivo legítimo perseguido (en este caso, el bienestar económico).
- 9.8** En el caso de la presente Orden, no hay pruebas que demuestren la aplicación del artículo 8, pero suponiendo, de forma conservadora, que se aplique el artículo 8 debido a cualquier injerencia en los locales comerciales y en la vida social privada

de las personas afectadas derivada del entorno comercial, dados los beneficios públicos del plan (aunque se limiten a los beneficios específicos que la Orden aportará directamente) y la compensación que deberá pagarse por la adquisición de terrenos o de nuevos derechos sobre los mismos o por la anulación de derechos, cualquier injerencia en los derechos en este caso es proporcionada, de interés público y persigue un objetivo legítimo.

- 9.9** Se ha tenido en cuenta si existe alguna infracción de los artículos 9 (libertad de pensamiento, conciencia y religión), 11 (libertad de reunión pacífica y de asociación) o 14 (ausencia de discriminación) de la Convención; en cada caso se considera que estos derechos no están comprometidos y no existe infracción.
- 9.10** Si puede demostrarse la existencia de una razón imperiosa de interés público, se cumplirán los requisitos del Convenio. Al dictar la Orden, el Ayuntamiento ha considerado cuidadosamente el equilibrio que debe alcanzarse entre los derechos individuales y el interés público general. Teniendo en cuenta las cuestiones expuestas anteriormente, existen razones imperiosas de interés público que justifican la adopción y confirmación de la Orden.
- 9.11** Se considera que la injerencia en los derechos contemplados en el Convenio está justificada para garantizar los beneficios que aportará el Plan, incluidas las mejoras del bienestar económico, social y medioambiental mencionadas anteriormente. La finalidad de la Orden justifica la injerencia en los derechos humanos que causaría la Orden y el beneficio público compensa la pérdida privada.
- 9.12** Además, se concederán indemnizaciones adecuadas a quienes tengan derecho a reclamarlas en virtud de las disposiciones legales pertinentes.

10. LEY DE IGUALDAD DE 2010

- 10.1** El Ayuntamiento tiene la obligación legal, en virtud del artículo 149 de la Ley de Igualdad de 2010, de tener debidamente en cuenta la necesidad de:
- 10.1.1 eliminar la discriminación, el acoso, la victimización y cualquier otra conducta prohibida por la Ley o en virtud de ella;
- 10.1.2 promover la igualdad de oportunidades entre las personas que comparten una característica protegida pertinente y las personas que no la comparten; y
- 10.1.3 fomentar las buenas relaciones entre las personas que comparten una característica protegida pertinente y las personas que no la comparten.
- 10.2** Las "características protegidas pertinentes" son:
- (a) edad;
 - (b) discapacidad;
 - (c) reasignación de género;
 - (d) embarazo y maternidad;

- (e) carrera;
- (f) religión o creencias;
- (g) sexo;
- (h) y la orientación sexual.

- 10.3** A modo de antecedentes históricos, en octubre de 2015 el Ayuntamiento encargó una evaluación de impacto sobre la igualdad a AECOM para informar la toma de decisiones futuras. Ese trabajo de igualdad identificó una serie de impactos positivos y negativos en los grupos con características protegidas y los resultados se informaron al Gabinete del Ayuntamiento en mayo de 2017 y luego se utilizaron para formular el paquete de reubicación y mitigación de negocios que se incorporó posteriormente en el acuerdo de la sección 106. El trabajo de AECOM se complementó con un análisis adicional realizado por los consultores de EC, Quod, que se presentó con la solicitud de planificación para el Permiso de 2019, y el informe del Comité de Planificación de julio de 2018, que condujo al Permiso de 2019, estableció y analizó con considerable detalle los posibles impactos de igualdad relevantes para la solicitud de planificación.
- 10.4** El análisis puso de relieve el riesgo potencial adverso para las personas mayores que utilizaban la sala de bingo del centro comercial. El análisis secundario reveló que una proporción significativa de los usuarios de la instalación tenía más de 45 años y que el 62 % se identificaba como de ascendencia negra/africana/caribeña/negra británica. Posteriormente, en 2018, el operador de la instalación de bingo acordó vender su contrato de arrendamiento a EC y la sala de bingo cerró. Por lo tanto, la Orden no será la causa de la pérdida de la instalación de bingo. A pesar de esto, el acuerdo de la sección 106 incluye una obligación que requiere que el desarrollador dé la primera negativa a un operador de bingo para tomar una parte del espacio de ocio en el esquema consentido. Se garantizaron otras medidas del acuerdo de la sección 106 para mitigar los posibles efectos adversos sobre las empresas locales independientes (incluidas aquellas con características protegidas) que operaban en el emplazamiento este, incluida una estrategia de reubicación, un asesor de apoyo empresarial, un fondo de reubicación y locales comerciales asequibles dentro del propio plan (tanto en el emplazamiento este como en el oeste).
- 10.5** Antes de la reunión del Ayuntamiento de Ministros del 7 de abril de 2020, se pidió a AECOM que actualizara su análisis. AECOM llegó a la conclusión de que el paquete de mitigación puesto en marcha a través del acuerdo de la sección 106 había tenido resultados positivos, y tomó nota de los impactos positivos de las actividades de compromiso que la CE había llevado a cabo en términos de resolución de problemas en torno a la reubicación de empresas. AECOM consideró que el paquete de medidas paliativas, si bien no podía recrear plenamente los actuales grupos de empresas, contribuía a resolver muchos de los posibles efectos adversos del proyecto sobre la igualdad.
- 10.6** Además de las medidas previstas en el artículo 106, el Ayuntamiento ayudó a los comerciantes locales ofreciéndoles emplazamientos para el mercado en East Street y poniendo a su disposición 200.000 libras para ayudar a los operadores locales que no

habían tenido éxito a la hora de encontrar emplazamientos alternativos desde los que comerciar o que habían decidido no buscar locales alternativos. Las 200.000 libras se gastaron en su mayor parte en subvenciones.

- 10.7** El Ayuntamiento ha seguido estudiando la situación en materia de igualdad con respecto a la solicitud de permiso de julio de 2021. Quod presentó un apéndice de la Declaración de Igualdad en nombre de la CE, en el que se concluía que no había nuevos efectos negativos derivados de la modificación de la solicitud de planificación, cuyas conclusiones, junto con el análisis de los funcionarios, fueron examinadas por el Comité de Planificación del Ayuntamiento el 6 de julio de 2021. Los funcionarios llegaron a la conclusión de que los cambios en la cantidad de uso del suelo, la distribución de los usos en el emplazamiento y los cambios en la disposición y el diseño no plantearían problemas de igualdad de mayor escala o importancia que los derivados de los planes aprobados. Se consideró que el aumento de la superficie comercial asequible, el ocio, la educación, el empleo y las unidades residenciales tendrían efectos positivos en materia de igualdad. Se observó que la sala de bingo potencial es más pequeña que la garantizada en el permiso de 2019, pero tiene el potencial de ser presentada antes en el programa de desarrollo, reduciendo así el período en que la instalación no estaría disponible. En conjunto, esto se consideró aceptable en términos de impacto sobre los grupos con características protegidas que fueron identificados como los principales usuarios de la antigua sala de bingo.
- 10.8** En virtud del acuerdo de la sección 106, se ofrecerán a la población local oportunidades de formación y empleo. El Ayuntamiento colaborará con la CE para garantizar que los grupos protegidos puedan beneficiarse plenamente de estas oportunidades.
- 10.9** Todo lo anterior es a modo de antecedentes históricos. El Centro Comercial se cerró en 2020, sin necesidad de que se elaborara o aplicara una CPO, por lo que los posibles impactos sobre la igualdad identificados anteriormente (a menos que se haga referencia a ellos más adelante) no son relevantes para la decisión del Ayuntamiento de elaborar la Orden en 2023. El Ayuntamiento es muy consciente de su obligación permanente en virtud de la Ley de 2010, por lo que se llevó a cabo una nueva evaluación del impacto sobre la igualdad, en la que se evaluaron los posibles impactos sobre la igualdad de la elaboración y aplicación de la Orden anterior, que fue examinada por el Ayuntamiento de Ministros en diciembre de 2022 antes de elaborar la Orden anterior. Además, se realizó otra evaluación de impacto actualizada antes de la reunión del Ayuntamiento de Ministros de octubre de 2023 en relación con la Orden. Dicha evaluación de impacto está disponible como parte de la documentación que acompaña a la Orden, pero en resumen las principales conclusiones son:
- (a) Existe un posible efecto adverso sobre los negocios latinoamericanos y (en un caso) negroafricanos (característica protegida de raza) que ocupan los números 6 y 7 de Farrell Court, que en el peor de los casos podría incluir el cierre y la pérdida de dichos negocios. Sin embargo, el Ayuntamiento y la CE están tratando de adquirir los arcos 113B y 121 para convertirlos en una oportunidad de reubicación dentro del plan para Beset y sus ocupantes, y para

reubicar DistriAndina en el plan, ya sea en los arcos 113A y 120 o en una nueva unidad en la zona este, mitigando así los impactos adversos sobre estos ocupantes. En consecuencia, se considera poco probable que sus negocios cierren como resultado del ejercicio de los poderes de la CPO.

- (b) Para evitar posibles desventajas a los ocupantes afectados cuya lengua materna sea el español, el Ayuntamiento pondrá a disposición de dichas partes traducciones al español de los documentos clave de la Orden de forma razonable y proporcionada. En consecuencia, se ha proporcionado una traducción al español de un extracto de la Orden y una traducción al español de esta Declaración a aquellas partes que han solicitado asistencia a este respecto.
- (c) Con respecto a Corsica, y en el peor de los casos de cierre de su negocio si la CPO confirmada no incluye la adquisición de todos los derechos e intereses necesarios en los arcos norte para que EC pueda ofrecer las soluciones propuestas para ellos de un hogar a largo plazo en 4 y 5 Farrell Court, no se considera que ningún grupo con características protegidas se vería desproporcionadamente afectado. Sin embargo, el Ayuntamiento y la intención de la CE es adquirir el título de arrendamiento a largo plazo de esas unidades y construir el vestíbulo de mitigación de sonido a la parte trasera inmediata de las unidades y ofrecer el espacio unificado a Córcega en un nuevo contrato de arrendamiento por un plazo más largo que el que tienen actualmente. Si Corsica no acepta la oferta de un nuevo contrato de arrendamiento, la intención es que las unidades se ofrezcan a otro operador de club nocturno para que el uso se mantenga in situ.
- (d) Es posible que se produzcan algunos efectos adversos temporales y a corto plazo (hasta 3 meses) en el Tabernáculo debido a la necesidad de andamiar parte de su terreno mientras se llevan a cabo las obras para desacoplar y demoler el edificio inmediatamente adyacente del LCC. Esto se explica detalladamente en la evaluación de impacto sobre la igualdad y podría afectar de manera desproporcionada a los grupos que comparten las características protegidas de religión, edad, raza, embarazo y maternidad, y discapacidad. Cualquier impacto adverso se considera menor. Las propuestas de atenuación se explican en la evaluación de impacto sobre la igualdad. Para evitar dudas, el Tabernáculo podrá permanecer abierto y la entrada principal de la fachada frontal permanecerá abierta, y la entrada para discapacitados dentro del arco lateral frontal estará disponible a todas horas cuando se utilice el Tabernáculo.
- (e) La creación de un acceso público a nivel de superficie para crear la Ruta de la Estación, la Ruta del Parque y otros espacios públicos adyacentes al viaducto ferroviario beneficiará a todos los usuarios de la zona este. Esto será especialmente beneficioso para las personas mayores, los discapacitados, las mujeres embarazadas y las familias con niños pequeños. También garantizará la permeabilidad del emplazamiento para los visitantes de todas las partes del Emplazamiento Este, incluida la sustitución de la superficie comercial asequible y la propuesta de sustitución del bingo, ambos incluidos en el

Emplazamiento Este al menos en parte para abordar los impactos adversos sobre la igualdad identificados en la fase del permiso de obras.

- (f) La adquisición de la titularidad y de nuevos derechos en relación con el West Site desbloqueará la capacidad de desarrollo de dicho emplazamiento, incluida la superficie comercial asequible, las nuevas viviendas (incluidas las unidades de vivienda asequible y el 10% de unidades accesibles en silla de ruedas) y las oportunidades de empleo asociadas a esa fase del plan, todo lo cual se considera que tiene repercusiones positivas en materia de igualdad.
- (g) No se considera que los impactos de la luz diurna y solar que podrían derivarse de la construcción de edificios altos en el emplazamiento oeste afecten de forma desproporcionada a ningún grupo con características protegidas.

10.10 La situación en materia de igualdad seguirá siendo objeto de seguimiento y revisión a lo largo de todo el plan.

10.11 En resumen, se están tomando medidas para garantizar que los procesos previstos en la Orden se apliquen de manera justa y no discriminatoria. El Plan aportará una serie de beneficios a los grupos protegidos, entre los que se incluyen la mejora del acceso, la oferta de vivienda, las oportunidades de empleo y formación, la mejora del espacio público y el transporte público. Sopesando las consideraciones pertinentes y reconociendo las repercusiones negativas sobre las personas con características protegidas, que el Ayuntamiento ha tratado y seguirá tratando de mitigar, por las razones que se resumen en la presente Exposición de Motivos existe una justificación convincente para la Orden y los beneficios que se derivarán para la comunidad en general.

11. RECURSOS DISPONIBLES PARA EL RÉGIMEN

11.1 El apartado 14 de las Orientaciones establece que, al preparar su justificación, las autoridades adquirentes deben abordar:

"(a) fuentes de financiación: la autoridad adquirente debe facilitar información sustancial sobre las fuentes de financiación disponibles tanto para la adquisición del terreno como para la ejecución del plan ...

(b) el momento de la financiación: por lo general, la financiación debe estar disponible ahora o al principio del proceso..."

11.2 El Ayuntamiento ha celebrado un acuerdo con EC que otorga una indemnización completa al Ayuntamiento con respecto a todas las compensaciones que deban pagarse en virtud de la Orden y / o mediante la aplicación de la sección 203 de la Ley de Vivienda y Planificación de 2016 y / o mediante avisos de deterioro en virtud de la sección 137 de la Ley de 1990. Todos los demás costes asociados a la Orden también correrán a cargo de EC. EC tiene un historial probado de adquisición (y pago) de intereses necesarios para el Plan mediante acuerdos privados. Además, las obligaciones de EC en el acuerdo están respaldadas por una garantía de Get Living Plc, una importante sociedad anónima inglesa. El Ayuntamiento está convencido de

que Get Living cuenta con la solidez necesaria para cumplir sus obligaciones en el improbable caso de que EC incumpliera sus obligaciones.

- 11.3** Además, la remodelación del East Site ya está totalmente financiada. La CE ha obtenido un importante préstamo por valor de 365 millones de libras esterlinas para la financiación de la fase de desarrollo y ha obtenido una subvención de la GLA para la construcción de viviendas asequibles en la zona este por valor de 9.631.750 libras esterlinas. Además, se han efectuado y se efectuarán pagos contractuales de UAL y LUL en relación con la zona este.
- 11.4** Por lo que respecta al emplazamiento oeste, el Ayuntamiento está convencido de que es probable que la financiación esté disponible a tiempo para comenzar la remodelación del emplazamiento oeste según lo previsto. Se prevé que alrededor del 40% del coste de la remodelación del emplazamiento oeste (incluida la adquisición de terrenos) se financiará mediante aportaciones de capital de los socios de Triangle y una subvención adicional para viviendas asequibles en relación con el emplazamiento oeste, mientras que alrededor del 60% se financiará mediante deuda. Es comprensible que el promotor no busque esa financiación de la deuda para el emplazamiento oeste hasta que se acerque el momento en que comience la remodelación de dicho emplazamiento, ya que de lo contrario incurriría en importantes e innecesarios gastos por intereses en el periodo intermedio. (A modo de ejemplo, la financiación de la deuda del solar este para la construcción de nuevos edificios en el solar este se realizó en diciembre de 2021, y el pilotaje comenzó en marzo de 2022). En cuanto a si es probable que la financiación de la deuda de West Site pueda obtenerse en condiciones comerciales razonables para el promotor, se considera que es probable que así sea teniendo en cuenta: la identidad de los patrocinadores de EC; la ubicación en el centro de Londres y el prestigio de la remodelación, con la que es probable que los prestamistas deseen estar asociados; que Delancey, que asesora a EC, tiene experiencia y ha obtenido una importante financiación de la deuda en otros proyectos de remodelación a gran escala para sus clientes; y el hecho de que EC fue capaz de obtener financiación de la deuda para financiar completamente la remodelación de East Site. Del mismo modo, no hay razón para pensar que no se dispondrá de una subvención para viviendas asequibles en la zona oeste, dado que dicha subvención se obtuvo para la zona este.
- 11.5** No es necesario incluir en el acuerdo de indemnización la obligación de que la CE construya el plan. En abril de 2020, el Ayuntamiento consideró que la fuerte inversión y el compromiso con el Plan mostrados por la CE en ese momento significaban que era probable que la CE avanzara con el Plan, por lo que la obligación de la CE de construir el Plan era innecesaria. Esta opinión se ha visto confirmada (y reforzada) por el considerable progreso que la CE ha realizado posteriormente con el plan. Los numerosos compromisos y la fuerte inversión desde abril de 2020 dan más peso a la conclusión de que el Plan progresará y se completará sujeto a que el Ayuntamiento utilice los poderes de la CPO. Por otra parte, la realidad de la situación es que una vez que el nuevo edificio del campus UAL se complete en el East Site, esto desencadena la transferencia del LCC Site a la empresa del grupo de EC (sujeto a un acuerdo por el cual UAL puede seguir ocupando los edificios actuales de LCC mientras acondicionan el nuevo edificio en el East Site). Después de haber invertido

una suma considerable en la adquisición del solar del LCC y su posesión vacante, es muy probable que EC continúe con el plan en el solar oeste si se confirma la orden.

- 11.6** El apartado 106 de las Directrices hace referencia a que el Ministro tendrá en cuenta *"la viabilidad financiera potencial del proyecto... Una indicación general de las intenciones de financiación y de cualquier compromiso de terceros bastará normalmente para garantizar al Ministro que existen perspectivas razonables de que el proyecto siga adelante. Sin embargo, cuanto mayor sea la incertidumbre sobre la viabilidad financiera del proyecto, más convincentes deberán ser los demás motivos para proceder a la expropiación forzosa"*.
- 11.7** La viabilidad potencial del plan se ha examinado como parte del proceso de solicitud de planificación en el contexto del nivel máximo de viviendas asequibles que pueden proporcionarse. Durante el proceso de solicitud de planificación original se debatió cuál debería ser el nivel adecuado de beneficio del promotor para reflejar el riesgo y la complejidad del plan. La expresión pertinente del nivel de beneficios de un promotor para un plan de construcción de viviendas de alquiler es la tasa interna de rentabilidad ("TIR"). El objetivo de la CE es alcanzar una tasa de rentabilidad del 11%. La evaluación de la viabilidad se llevó a cabo durante el proceso de solicitud de planificación en el contexto de la cantidad máxima de viviendas asequibles que razonablemente puede soportar el plan. Los expertos en viabilidad designados por la CE llegaron a la conclusión de que la TIR vigente en ese momento era del 7,51%, pero tanto ellos como los expertos designados por el Ayuntamiento acordaron, como parte del trabajo de viabilidad para la solicitud de planificación, que un objetivo de rentabilidad del 11% es alcanzable durante la vida útil del proyecto, teniendo en cuenta las previsiones de mercado que se han adoptado de los agentes residenciales y comerciales, así como el asesoramiento sobre costes de los asesores de costes. El consejo de GVA (ahora Avison Young), que asesora al Ayuntamiento, fue que todas las previsiones actuales en ese momento sugerían que este crecimiento en la TIR durante el período de construcción es alcanzable y posiblemente conservador.
- 11.8** En junio de 2021, como parte del examen de la solicitud de planificación revisada, DS2 (asesor de la CE) llegó a la conclusión de que se había producido un aumento teórico de la viabilidad, de modo que la TIR no ajustada había aumentado al 10,23%, pero señaló que esto se derivaba únicamente del hecho de que el valor del emplazamiento este se había reducido debido a la demolición de edificios, y que en términos reales se había producido una reducción de los valores al por menor debido a la pandemia COVID-19, y el descenso general del comercio minorista en las calles principales, el aumento de los costes de construcción y el efecto de la pandemia significaban que la economía del desarrollo era extremadamente difícil. Avison Young coincidió en que no se preveía alcanzar el nivel de beneficios deseado con el nivel requerido de viviendas asequibles.
- 11.9** Ha pasado algún tiempo desde la concesión del permiso de julio de 2021. En consecuencia, la posición de viabilidad ha sido objeto de un nuevo trabajo de expertos por parte de Avison Young para el Ayuntamiento. En noviembre de 2022, Avison Young llevó a cabo una revisión de alto nivel de la viabilidad del Plan. El ejercicio adoptó la forma de una revisión de las valoraciones actualizadas del Plan propuesto y un comentario sobre si las aportaciones son razonables en este momento. Esta

revisión de alto nivel se llevó a cabo sobre una base de escritorio para informar la toma de decisiones del Ayuntamiento. Avison Young advirtió que este ejercicio probablemente tendría que ser revisado de nuevo en el período previo a una investigación CPO. La revisión también incluyó un análisis de sensibilidad de la TIR, los alquileres comerciales y los rendimientos.

11.10 Sobre la base de su análisis de alto nivel, Avison Young concluyó en noviembre de 2022 que el plan es viable. Avison Young informó de que los siguientes puntos refuerzan aún más su conclusión de que el plan es viable: las obras de la zona este se han contratado en el marco de un contrato de diseño y construcción a precio fijo con un importante contratista de obras, Multiplex; se ha garantizado la financiación total de la zona este; la existencia del acuerdo contractual con UAL/LCC; el plan ha comenzado y sigue adelante; aunque la situación macroeconómica actual es difícil, sigue habiendo una demanda subyacente de viviendas de alta calidad gestionadas profesionalmente, y las previsiones de alquiler siguen siendo positivas.

11.11 Avison Young actualizó su análisis antes de la reunión del Ayuntamiento de Ministros de octubre de 2023 y llegó a la misma conclusión.

11.12 La viabilidad es una cuestión discutible en lo que respecta al emplazamiento este porque la CE ha decidido seguir adelante, lo ha financiado y tiene un contratista designado y sobre el terreno para construirlo (sujeto en el caso del terreno de la orden a que pueda hacerlo). En lo que respecta al solar oeste, la realidad es que una vez que el nuevo edificio del campus universitario esté terminado en el solar este para la UAL, la venta del solar LCC se habrá completado, aunque la UAL dispondrá de cierto tiempo para trasladarse al solar este. Por lo tanto, tras haber pagado una suma muy considerable para adquirir el solar oeste en ese momento, es muy probable que la empresa del grupo de EC, Elephant Three Properties Limited, proceda a la reurbanización del solar oeste (siempre que la Orden se lo permita), para recuperar el rendimiento de su inversión. La Guía señala que una CPO todavía puede ser confirmada si hay incertidumbre sobre la viabilidad financiera si el caso para ello es muy convincente. En este caso, el Ayuntamiento cuenta con el asesoramiento actualizado de Avison Young, que considera que el plan es viable. Por otra parte, los funcionarios no consideran que haya ninguna incertidumbre real de que el West Site se llevará a cabo teniendo en cuenta los factores anteriores, pero, incluso si hubiera tal incertidumbre, la confirmación de la CPO seguirá estando justificada porque el caso de la CPO es muy convincente.

12. CÓMO SUPERARÁ EL AYUNTAMIENTO CUALQUIER OBSTÁCULO O CONSENTIMIENTO PREVIO NECESARIO PARA APLICAR EL PLAN

12.1 Las investigaciones realizadas hasta la fecha no han revelado ningún factor físico que obstaculice el plan.

12.2 Los acuerdos con las empresas públicas están en vigor o se espera que lo estén en breve.

12.3 La CE prevé que los arcos ferroviarios situados al norte de la estación de ferrocarril se destinen a un uso ocupacional beneficioso para la reubicación de los ocupantes afectados y, en caso contrario, a un uso comercial/cafetería. El permiso de julio de

2021 no incluye un cambio de uso a comercial, empresarial y de servicios para esas unidades. La CE ha encargado a asesores urbanísticos que formulen una solicitud de autorización urbanística en relación con esos arcos. No hay ninguna razón por la que no se obtenga el consentimiento necesario para el uso propuesto de estos arcos, sujeto a las condiciones necesarias, ya que tales usos estarán en consonancia con los usos actuales en Elephant Road y las políticas de planificación para el Área de Oportunidad. El vestíbulo de mitigación de sonido y las obras asociadas en 4 y 5 Farrell Court requeriría permiso de planificación. En opinión del Ayuntamiento, no hay ninguna razón por la que no se obtenga dicha autorización, ya que ayudaría a garantizar el futuro a largo plazo del uso del club nocturno y supondría una mejora medioambiental (en cuanto al ruido).

- 12.4** El Gobierno tiene la intención de poner en marcha una normativa de construcción revisada que exija la instalación de segundas escaleras en los edificios residenciales altos de nueva construcción. Los representantes de la CE opinan que, aunque los edificios altos de West Site no entren en el ámbito de aplicación de la normativa propuesta (porque forman parte de un permiso que ya ha comenzado a tramitarse), podrían optar por colocar segundas escaleras en los edificios altos de West Site. Asimismo, se está estudiando la posibilidad de mejorar la estrategia energética de la zona oeste cambiando el sistema de suministro de gas por otro totalmente eléctrico. Estos cambios positivos, en caso de llevarse a cabo, requerirían algún tipo de aprobación urbanística por parte del Ayuntamiento, ya que, de acuerdo con el permiso urbanístico, el plan debe construirse conforme a los planos urbanísticos aprobados y éstos no muestran actualmente ni las segundas escaleras ni un suministro de energía totalmente eléctrico. La forma de dicha aprobación dependería del nivel de materialidad de cualquier cambio en los edificios de la zona oeste y podría tratarse a través de la aprobación de una enmienda no material, o a través de una enmienda material menor de la sección 73 del permiso de planificación o incluso de otro permiso, dependiendo de la materialidad de los cambios. En ese momento, el Ayuntamiento tendría que evaluar qué cambios se proponen y si son aceptables desde el punto de vista de la planificación. Dadas las asignaciones del plan de desarrollo para el emplazamiento y el hecho de que los edificios altos ya se consideran aceptables en el emplazamiento y se les ha concedido permiso de planificación, y cualquier cambio sería necesario por las mejoras positivas del plan, se considera probable que cualquier aprobación de planificación (si fuera necesaria) se concedería y es poco probable que esto represente ningún impedimento para el plan.
- 12.5** Se requerirán acuerdos entre el promotor y TfL y el promotor y el Ayuntamiento en virtud de la sección 278 y/o 38 de la Ley de Carreteras de 1980 con respecto a las obras de carreteras propuestas. Sin embargo, este tipo de acuerdos se celebran habitualmente en relación con todo tipo de propuestas de desarrollo y el Ayuntamiento no prevé ningún problema en la celebración de estos acuerdos. Algunos de esos acuerdos ya se han celebrado en relación con el solar Este.
- 12.6** En virtud de la Ley de Carreteras de 1980, pueden exigirse licencias para sobrevolar la carretera, colocar andamios o vallas que afecten a la carretera. No obstante, este tipo de licencias se conceden habitualmente en todo tipo de proyectos y ya se han concedido en relación con el desarrollo de East Site hasta la fecha.

- 12.7 Las órdenes de paralización para los emplazamientos Este y Oeste se dictaron en el verano de 2020 y entraron en vigor una vez que comenzó la demolición en el emplazamiento Este. Por consiguiente, no se requieren más órdenes de paralización.
- 12.8 En resumen, el Ayuntamiento está convencido de que no existen impedimentos físicos o jurídicos para que el plan siga adelante y de que, como mínimo, hay perspectivas razonables de que se lleve a término si se aprueba y confirma la Orden.
- 13. GESTIONES REALIZADAS POR EL AYUNTAMIENTO PARA NEGOCIAR LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS**
- 13.1 La CE ha venido colaborando con el Ayuntamiento en la presentación de ofertas a terceros, con el objetivo común de adquirir los intereses inmobiliarios necesarios mediante acuerdo siempre que sea factible y reducir las superficies que deban adquirirse obligatoriamente. Los funcionarios han sido informados regularmente de las negociaciones por la CE. El Ayuntamiento está convencido de que se han hecho intentos auténticos y razonables de adquirir intereses mediante acuerdo. La CE ha hecho ofertas creíbles y razonables para adquirir terrenos a lo largo de varios años. El alcance de los acuerdos alcanzados con otras partes a lo largo de varios años es una prueba más de que la CE ha actuado razonablemente.
- 13.2 La CE está obligada a seguir negociando las adquisiciones por convenio en virtud del acuerdo de indemnización de la CPO. El Ayuntamiento también desempeñará un papel activo, en colaboración con la CE, a la hora de hacer ofertas y facilitar las negociaciones. La promulgación de la Orden ayudará en estas negociaciones, ya que hará que todas las partes sean conscientes de la seriedad de las intenciones del Ayuntamiento, como se reconoce en la Guía. La Orden se utiliza como último recurso para apuntalar las negociaciones restantes que deben concluirse para permitir la plena aplicación y finalización del Plan.
- 13.3 Los detalles de las conversaciones mantenidas hasta la fecha con las demás partes se incluyeron en los documentos del Ayuntamiento de Ministros de diciembre de 2022 (incluido su apéndice F) y octubre de 2023 (incluido su apéndice F), que están disponibles como parte de la documentación asociada a la Orden. A modo de resumen, las conversaciones con Arch Co por su participación en el arrendamiento a largo plazo tuvieron lugar durante bastante tiempo antes de la reunión del Ayuntamiento de Ministros de abril de 2020. Las ofertas presentadas a Arch Co incluían una serie de opciones que incluían, pero iban más allá, la simple adquisición de lo que está incluido en la CPO. Desde que se dictó la Orden previa, las negociaciones se han centrado únicamente en los intereses y derechos que se incluyeron en la Orden previa y que se reproducen en la Orden. Las negociaciones se han llevado a cabo sin prejuicios tanto a través del agente de Arch Co, Gerald Eve, como directamente con Arch Co. EC presentó una oferta mejorada en abril de 2023 y otra oferta mejorada en julio de 2023 con un conjunto detallado de condiciones que establecían la estructura propuesta de la oferta. EC está actualmente a la espera de una respuesta a la oferta más reciente.
- 13.4 La CE y DistriAndina acordaron las condiciones para la adquisición de su participación ya en el verano de 2020, y se estableció la documentación para adquirir dicha participación a un precio acordado, pero los documentos no se firmaron. En

consecuencia, se presentó una propuesta alternativa a DistriAndina sobre la base de una reubicación en una unidad dentro del Plan, frente a Walworth Road. La oferta se basaba en que DistriAndina no tendría que desalojar sus locales actuales hasta que se hubieran trasladado a los nuevos, lo que garantizaba que no se perdiera actividad comercial.

- 13.5** En enero de 2023, DistriAndina decidió cambiar de asesor y contrató a Winbourne Martin French. EC se comprometió a pagar los honorarios de sus nuevos asesores. Posteriormente, las negociaciones avanzaron sobre la base del traslado propuesto. Durante estas negociaciones DistriAndina ha expresado su interés en trasladarse a la unidad de Walworth Road. En marzo de 2023, el agente de DistriAndina recibió un pliego de condiciones en el que se establecían las condiciones de arrendamiento propuestas para la unidad de reubicación propuesta, que ofrecían una mayor seguridad de tenencia que su contrato de arrendamiento actual y unas condiciones de alquiler asequibles. El pliego de condiciones incluía un acuerdo para pagar una indemnización por un importe que se acordaría o determinaría de conformidad con el "código de indemnización".
- 13.6** En julio de 2023 era cada vez más probable que se pudiera encontrar una solución que permitiera a Corsica permanecer en 4/5 Farrell Court, lo que significaba que los arcos 113A/120 y 113B/121 podrían ponerse a disposición sobre la base de que no serían necesarios para Corsica. En consecuencia, se ha ofrecido a DistriAndina una reubicación en 113A/121 como alternativa a la unidad de Walworth Road, aunque esa unidad también sigue estando en oferta a DistriAndina.
- 13.7** Las negociaciones con el agente de DistriAndina avanzan sobre la base del traslado propuesto a una de estas dos propiedades. Está entendido que su preferencia sería tomar la unidad en el nuevo bloque que da a Walworth Road.
- 13.8** En febrero de 2021 se hizo una oferta razonable para adquirir la participación de Beset en el arrendamiento ocupacional de 7 Farrell Court, pero fue rechazada por el arrendatario, debido a la dificultad de encontrar otro emplazamiento que se ajustara a sus necesidades. En consecuencia, en 2022 se presentó a Beset una propuesta alternativa sobre la base de una reubicación en 4 y 5 Farrell Court, ya que en aquel momento se preveía que Corsica se trasladaría de ese inmueble a otros arcos 113A/120 y 113B/121. La oferta se basaba en que Beset no tendría que desalojar sus locales actuales hasta que se hubieran trasladado a los nuevos, lo que garantizaría que no se perdiera actividad comercial.
- 13.9** En enero de 2023, Beset decidió cambiar de asesor y contrató a Winbourne Martin French. La CE se comprometió a pagar los honorarios de su nuevo asesor. Posteriormente, las negociaciones avanzaron sobre la base de un traslado a 4 y 5 Farrell Court. Durante estas negociaciones Beset ha expresado su voluntad de trasladarse a 4 y 5 Farrell Court. En marzo de 2023, el agente de Beset recibió un pliego de condiciones en el que se establecían las condiciones de arrendamiento propuestas para la unidad de reubicación propuesta, que ofrecían una mayor seguridad de tenencia que su actual contrato de arrendamiento y se basaban en un alquiler que se limitaría en consonancia con su actual unidad. Las condiciones incluían un acuerdo para el pago de una indemnización por un importe que se acordaría o determinaría de conformidad con el "código de indemnización".

- 13.10** Uno de los requisitos de la oferta de reubicación era que Beset ofreciera alojamiento dentro de los arcos de reubicación a todos sus actuales ocupantes que desearan reubicarse con Beset y que dicha oferta se hiciera en condiciones razonables. Beset accedió a esta petición. Al igual que en el caso de Beset, no se exigiría a los ocupantes de Beset que desalojaran sus locales hasta que se hubieran trasladado a los nuevos locales para garantizar que no se produjeran pérdidas comerciales.
- 13.11** En julio de 2023 era cada vez más probable que se encontrara una solución que permitiera a Córcega permanecer en Farrell Court 4/5, lo que significaba que ya no estaría disponible como oportunidad de reubicación para Beset. Sin embargo, esto significaría que los arcos 113A/120 y 113B/121 podrían estar disponibles sobre la base de que no serían necesarios para Córcega. En consecuencia, se propuso a Beset una reubicación en 113B/121. Se considera que la reubicación en este arco es en realidad preferible, ya que el aumento de tamaño y espacio libre es suficiente para permitir a Beset reubicarse en un solo arco que es más comparable a su operación actual. Beset ha confirmado que está interesada en trasladarse a este arco.
- 13.12** Todos los demás términos de la oferta son los mismos que se ofreció anteriormente con respecto a 4 y 5 Farrell Court, incluidas las disposiciones de compensación, la continuidad del comercio y el requisito de ofrecer alojamiento comparable en condiciones comparables a los subarrendatarios existentes. Las negociaciones están avanzando con el agente de Beset sobre esta base.
- 13.13** Ocupantes de 7 Farrell Court: la intención del Ayuntamiento y de la Comisión Europea es volver a crear para los ocupantes de 7 Farrell Court una unidad comercial similar en uno de los arcos 113A/120 o 113B/121 (probablemente este último) con Beset siendo el inquilino y los demás ocupantes recibiendo licencias para ocupar la nueva unidad en condiciones comparables y con una superficie comparable a la que tienen ahora. Se han celebrado reuniones positivas entre la CE, el Ayuntamiento y los ocupantes en septiembre de 2023 para abordar las preocupaciones planteadas por algunos de los ocupantes. Aunque algunos de los ocupantes se opusieron en marzo de 2023 a la reubicación propuesta entonces en 4-5 Farrell Court como parte de la Orden previa, el Ayuntamiento y la CE opinan que la propuesta de reubicación revisada, para reubicar a Beset y sus ocupantes en los arcos 113B y 121, es una oportunidad de reubicación adecuada, juzgada objetivamente, y que se adapta mejor a los acuerdos preferidos de Beset (y que reflejaría con mayor precisión los acuerdos comerciales actuales) que la solución previamente identificada de su reubicación en 4-5 Farrell Court. Si por alguna razón Beset no aceptara la oferta de arrendamiento de los locales 113B y 121, entonces (suponiendo que se confirmara la CPO para permitir al Ayuntamiento y, por tanto, a la CE adquirir los locales 113B y 121) la CE se contentaría con ofrecer espacio en la nueva unidad a los demás ocupantes, partiendo de la base de que la CE se convertiría en su arrendador directo.
- 13.14** 4-5 Farrell Court (Corsica): en el momento del informe del Ayuntamiento de Ministros de diciembre de 2022, se había hecho una oferta a Corsica basada en una reubicación en los arcos 113A/120 y 113B/121. Las conversaciones con Corsica avanzaron sobre la base de la reubicación propuesta y, en febrero de 2023, se remitieron al agente de Corsica unas condiciones en las que se establecían las condiciones de arrendamiento propuestas para los arcos de reubicación propuestos,

que ofrecían una mayor seguridad de tenencia que su arrendamiento actual y se basaban en un alquiler que se limitaría en consonancia con sus arcos actuales. El pliego de condiciones incluía un acuerdo para pagar una indemnización por un importe que se acordaría o determinaría de conformidad con el "código de indemnización". La oferta se basaba en que no se exigiría a Corsica que desalojara sus locales actuales hasta que se hubiera trasladado a los nuevos, lo que garantizaría que no perdiera actividad comercial.

- 13.15** Sin embargo, después de que Corsica lo estudiara más detenidamente, quedó claro que preferían encontrar una solución que les permitiera permanecer en los arcos existentes. Corsica reunió a un equipo profesional formado por un topógrafo, un abogado, un especialista en licencias y un acústico cuyos honorarios están siendo reembolsados por la CE. El equipo profesional de Córcega ha estado trabajando con el equipo profesional de la CE y juntos se ha ideado una solución viable que permitirá a Córcega operar desde sus arcos existentes. Esto requerirá la construcción del vestíbulo de mitigación de sonido junto con obras de reconfiguración interna.
- 13.16** Corsica tendrá que desalojar los arcos mientras duren las obras (se prevé que serán unos 9 meses), pero son conscientes de ello y de que les facilitará la solución de un futuro a largo plazo en estos arcos. Las negociaciones se están llevando a cabo sin prejuicios, pero sobre la base de un acuerdo de compensación para la adquisición de la participación existente junto con una opción para volver en virtud de un nuevo contrato de arrendamiento, con mayor seguridad de tenencia que su actual contrato de arrendamiento, a la finalización de las obras. Las negociaciones se encuentran en una fase avanzada y ya se han publicado los términos del acuerdo.
- 13.17** El Tabernáculo ha designado a un perito para que actúe en su nombre y las partes están en conversaciones para abordar varios aspectos prácticos que el Tabernáculo ha planteado con respecto a la solicitud de la CE de obtener algunos derechos nuevos relativamente menores para facilitar la demolición del edificio adyacente de LCC y el sobrevuelo de la grúa. Las negociaciones con el agente del Tabernáculo están progresando y en junio de 2023 se publicaron los Términos y Condiciones. Si bien se espera que estas discusiones den lugar a un acuerdo por tratado privado, y la CE está trabajando hacia ese objetivo, la CPO es necesaria en caso de que no se pueda llegar a un acuerdo.
- 13.18** La CE está negociando actualmente un acuerdo con Network Rail para adquirir los nuevos derechos necesarios previstos por la Orden para facilitar las obras en los locales del arco ferroviario y completar el acceso peatonal a la estación de ferrocarril, así como para adquirir el pequeño fragmento de terreno (parcela 37).
- 13.19** Por consiguiente, es necesaria la promulgación de la Orden y su confirmación por el Secretario de Estado para adquirir los intereses y derechos sobre los terrenos pendientes para el plan.
- 14. DETALLES DE CUALQUIER ORDEN CONEXA, ETC., QUE PUEDA REQUERIR UNA DECISIÓN COORDINADA DEL MINISTRO CONFIRMANTE**
- 14.1** No se requieren tales órdenes.

- 15. ALCANCE DEL RÉGIMEN QUE NO DEBE TENERSE EN CUENTA A EFECTOS DE EVALUACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN EN EL "MUNDO SIN RÉGIMEN"**
- 15.1** El plan se ha descrito anteriormente. Abarca el terreno de la orden, el solar del centro comercial, 26-32 New Kent Road, el solar de LCC y parte de Elephant Road y la estación de ferrocarril, donde se ubicará una tubería de la red de calefacción. La extensión de los terrenos del plan figura en el plano del **anexo 2**.
- 16. JUSTIFICACIÓN GENERAL: SI EXISTE UNA RAZÓN IMPERIOSA DE INTERÉS PÚBLICO QUE JUSTIFIQUE LA ORDEN.**
- 16.1** La necesidad de una remodelación integral de los terrenos de la orden y del plan está reconocida y respaldada en el marco político de planificación nacional, londinense y local. La realización del plan cumpliría objetivos clave de la política de planificación y transformaría el centro de Elephant and Castle y su oferta comercial y de vivienda. Contribuiría de manera muy significativa a la mejora del bienestar económico, social y medioambiental de la zona, como se ha indicado anteriormente. Dado que los trabajos en el marco del permiso de julio de 2021 están muy avanzados, hay buenas perspectivas de que el plan siga adelante. No existen alternativas realistas a la expropiación forzosa para alcanzar los objetivos de la Orden.
- 16.2** Es realmente una cuestión de último recurso que el Ayuntamiento y la CE persigan la adquisición obligatoria. Si bien el plan ya está en marcha, a través de las obras en el centro comercial y 26-32 New Kent Road, que se ha producido porque la CE ha sido capaz de adquirir títulos en New Kent Road y arrendamientos de terceros en el centro comercial por acuerdo. La Orden es necesaria para permitir que el Plan continúe y se complete. La orden es esencial para la aplicación y conclusión satisfactorias del plan. El hecho de que la urbanización haya comenzado significa que es aún más importante que la Orden se dicte y confirme para completar el Plan, y demuestra que el Ayuntamiento y la CE están realmente comprometidos con el Plan. La CE no habría iniciado las obras si no tuviera la intención de completar el plan. Muchos de los numerosos beneficios no se materializarán si el plan no puede continuar y completarse según lo previsto, por lo que la Orden es necesaria para desbloquear esos beneficios.
- 16.3** Dado que la posesión vacante del Centro Comercial y de las propiedades de New Kent Road se obtuvo mediante acuerdo, la confirmación de la Orden no tendrá muchas de las posibles repercusiones negativas que de otro modo podrían haberse causado, como el Ayuntamiento había previsto en un principio. Y en cualquier caso, los impactos de la obtención de la posesión vacante de esas zonas mediante acuerdo se están mitigando satisfactoriamente. En otras palabras, hay menos pérdidas privadas que deban ser compensadas por los numerosos beneficios públicos de lo que podría haber sido el caso en otras circunstancias.
- 16.4** Se han considerado las repercusiones sobre los derechos humanos de las personas que pueden verse afectadas por la Orden y en virtud de la Ley de Igualdad de 2010, y el Ayuntamiento concluye que los considerables beneficios públicos que se derivarán de la Orden compensan el daño causado por la interferencia con los

derechos humanos y otros derechos de las personas que pueden verse afectadas por la expropiación forzosa.

16.5 En el apéndice J del informe del Gabinete del Ayuntamiento de 17 de octubre de 2023 figura una evaluación completa de la justificación de la Orden, incluido el análisis de las pruebas legales clave y los requisitos de la Guía, que se reproduce en el **anexo 5**.

16.6 En opinión del Ayuntamiento, existen razones imperiosas de interés público que justifican la adopción de la Orden.

17. MÁS INFORMACIÓN PARA LAS PERSONAS AFECTADAS POR LA ORDEN

17.1 Las partes afectadas por la Orden que deseen tratar el asunto con un representante del Ayuntamiento deben dirigirse a

Catherine Brownell, Directora de Programas, Crecimiento Sostenible, Norte
(consultas generales)
(Tel: 020 7525 3625)
Correo electrónico: catherine.brownell@southwark.gov.uk

O

Alexander Gillott, Abogado (
consultas jurídicas)
(Tel: 020 7525 4878)

Correo electrónico: alexander.gillott@southwark.gov.uk

Ambos en el Ayuntamiento.

17.2 Los propietarios e inquilinos de inmuebles afectados por la Orden que deseen negociar una venta y/o realojamiento o discutir cuestiones de indemnización deben ponerse en contacto con:

Richard Palmer
Director de Desarrollo
Delancey
Lansdowne House
Berkeley Square
Londres W1J 6ER

Correo electrónico Richard.Palmer@delancey.com

Teléfono: 020 7448 1482

O

Catherine Brownell en el Ayuntamiento (como arriba).

18. INSPECCIÓN DE LA ORDEN Y DE LOS DOCUMENTOS DE LA ORDEN

18.1 Puede consultarse una copia de la Orden y del Mapa de la Orden (y el plano de situación adjunto) en:

18.1.1 las oficinas del Ayuntamiento en 160 Tooley Street, Southwark, Londres SE1 2QH, de lunes a viernes de 9.00 a 16.00 horas; y

18.1.2 Southwark Heritage Centre and Walworth Library, 145-147 Walworth Road, Londres SE17 1RW, de lunes a viernes de 10.00 a 20.00 horas, sábados de 10.00 a 17.00 horas y domingos de 12.00 a 16.00 horas.

18.1.3 en el sitio web de la Orden: <https://gateleyhamer-pi.com/en-gb/elephant-and-castle>

19. OTROS DOCUMENTOS DE REFERENCIA QUE DEBEN PRESENTARSE COMO PRUEBA EN CASO DE INVESTIGACIÓN

19.1 Los documentos a los que se hace referencia a continuación pueden consultarse en las oficinas del Ayuntamiento, en el número 160 de Tooley Street, en el mismo horario mencionado en el punto 18.1.1 anterior. También pueden consultarse en el sitio web de la Orden a que se hace referencia en el punto 18.1.3.

19.2 Lista de documentos

19.2.1 La Orden, incluido su calendario

19.2.2 Traducción al español de la Orden, incluido el anexo de la Orden (extracto)

19.2.3 Mapa de pedido y plano de situación

19.2.4 Traducción al español de esta Declaración

19.2.5 London Borough of Southwark Informe del Gabinete para la reunión del Gabinete del 17 de octubre de 2023

19.2.6 Acta de la reunión del Ayuntamiento de Ministros del 17 de octubre de 2023

19.2.7 Evaluación de impacto de la Ley de Igualdad de 2010 del London Borough of Southwark para la Orden de fecha 2 de octubre de 2023

19.2.8 Revisión de viabilidad de alto nivel por Avison Young para el Ayuntamiento, 4 de octubre de 2023

19.2.9 Acuerdo de indemnización de CPO (redactado) de fecha 1 de febrero de 2023

19.2.10 Escritura de modificación del Acuerdo de Indemnización CPO (redactada) de fecha 29 de diciembre de 2023

19.2.11 Carta de intenciones de financiación (redactada) de 25 de septiembre de 2023

19.2.12 Artículo 226 de la Ley de Ordenación del Territorio de 1990

- 19.2.13 Ley de Adquisición de Tierras de 1981
- 19.2.14 Artículo 13 de la Ley de Administración Local (Disposiciones varias) de 1976
- 19.2.15 Ley de Expropiación Forzosa de 1965
- 19.2.16 Reglamento de expropiación forzosa (procedimiento de investigación) de 2007
- 19.2.17 Guía del MHCLG: El proceso de expropiación forzosa y las normas de Crichel Down (julio de 2019)
- 19.2.18 Permiso de planificación 16/AP/4458 de fecha 10 de enero de 2019 y documentos de solicitud asociados
- 19.2.19 Autorización de construcción catalogada 16/AP/4525 de fecha 10 de enero de 2019 y documentos de solicitud asociados
- 19.2.20 Modificaciones materiales menores de la sección 73 del permiso de urbanismo 20/AP/3675 de fecha 12 de marzo de 2021 y documentos de solicitud asociados
- 19.2.21 Aprobación de modificación no material 21/AP/1064 de fecha 8 de abril de 2021
- 19.2.22 Modificaciones materiales menores de la sección 73 del permiso de urbanismo 21/AP/1104 de 29 de julio de 2021 y documentos de solicitud asociados
- 19.2.23 Modificación no material aprobación 21/AP/3848 de fecha 2 de diciembre de 2021
- 19.2.24 Modificación no material aprobación 21/AP/4180 de fecha 4 de febrero de 2022
- 19.2.25 Modificación no material aprobación 22/AP/0109 de fecha 4 de febrero de 2022
- 19.2.26 Modificación no material aprobación 22/AP/1090 de fecha 1 de junio de 2022
- 19.2.27 Acuerdo de la Sección 106 de fecha 10 de enero de 2019 y escrituras de variación relacionadas
- 19.2.28 Cumplimiento de la obligación de notificar al Ayuntamiento las obras de "ejecución" del permiso 21/AP/1104 en virtud del acuerdo de la sección 106 28 de junio de 2022
- 19.2.29 Licencia de obras 21/AP/4628 de 10 de junio de 2022 para tubería de red de calefacción y planos aprobados
- 19.2.30 Licencia de obras 20/AP/0681 de 29 de julio de 2020 para las obras del túnel de enlace subterráneo y documentos de solicitud asociados
- 19.2.31 Descarga de la obligación de notificar al Consejo el "inicio sustancial" de obras en el Sitio Este según el permiso 21/AP/1104 de conformidad con el acuerdo de la sección 106, 12 de enero de 2023.
- 19.2.32 Solicitud de enmienda no material 23/AP/2759 documentos con respecto al permiso 21/AP/1104, septiembre de 2023.

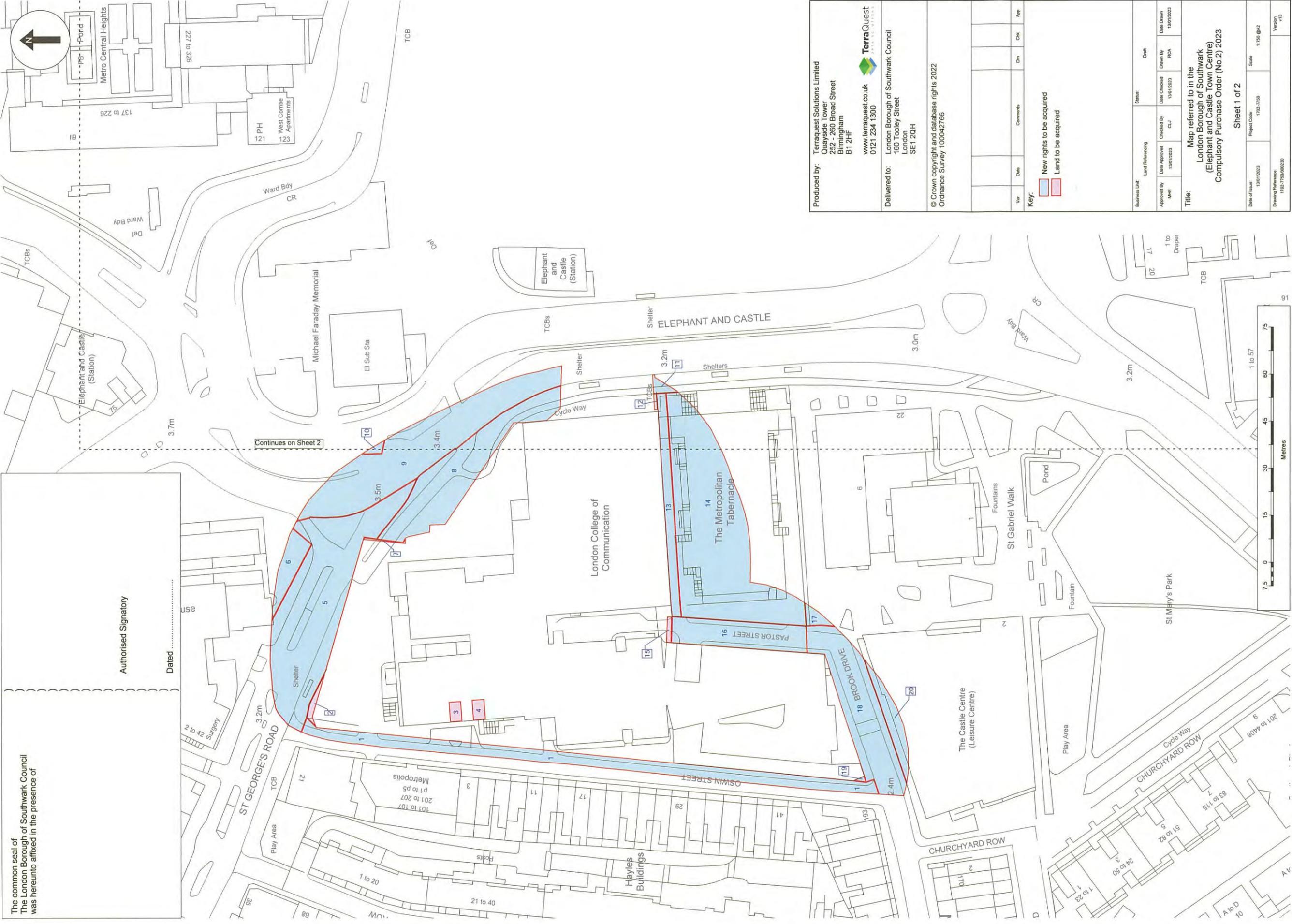
- 19.2.33 Plan de Londres 2021
- 19.2.34 Plan Southwark 2022
- 19.2.35 Marco Político Nacional de Planificación
- 19.2.36 Documento de planificación suplementaria de Elephant & Castle de 2012
- 19.2.37 London Borough of Southwark Informes del Gabinete para la reunión del Gabinete del 6 de diciembre de 2022
- 19.2.38 Acta de la reunión del Ayuntamiento de Ministros del 6 de diciembre de 2022
- 19.2.39 Informes del Gabinete del London Borough of Southwark, para la reunión del Gabinete del 7 de abril de 2020
- 19.2.40 Acta de la reunión del Ayuntamiento de Ministros del 7 de abril de 2020

Con fecha 29 de diciembre de 2023

ANEXO 1

MAPA DEL CPO Y PLANO DE SITUACIÓN

Map referred to in the London Borough of Southwark (Elephant and Castle Town Centre) Compulsory Purchase Order (No.2) 2023



The common seal of
The London Borough of Southwark Council
was hereunto affixed in the presence of

Authorised Signatory

Dated

Produced by:
Terraquest Solutions Limited
Quayside Tower
252 - 260 Broad Street
Birmingham
B1 2HF
www.terraquest.co.uk
0121 234 1300

Delivered to:
London Borough of Southwark Council
160 Tooley Street
London
SE1 2QH

© Crown copyright and database rights 2022
Ordnance Survey 100042766

Ver	Date	Comments	Dim	Chk	App

Key:
■ New rights to be acquired
■ Land to be acquired

Business Unit	Land Referencing	Status	Drawn By	Date Drawn

Approved By: MHE
 Date Approved: 13/01/2023
 Checked By: CLJ
 Date Checked: 13/01/2023
 Drawn By: RCA
 Date Drawn: 13/01/2023

Title:
Map referred to in the
London Borough of Southwark
(Elephant and Castle Town Centre)
Compulsory Purchase Order (No.2) 2023

Date of Issue: 13/01/2023
 Project Code: 1702/7750
 Scale: 1:57 @A2

Drawing Reference: 1702/7750/002/20
 Version: 1/1

Sheet 1 of 2

Map referred to in the London Borough of Southwark (Elephant and Castle Town Centre) Compulsory Purchase Order (No.2) 2023

The common seal of
The London Borough of Southwark Council
was hereunto affixed in the presence of

Authorised Signatory

Dated



Inset 1: 1:250

Inset 2: 1:100

Inset 3: 1:750

See Inset 3
For further new rights
over railway viaduct

See Inset 1

See Inset 2

Continues on Sheet 1

Produced by:
Terraquest Solutions Limited
Quayside Tower
252 - 260 Broad Street
Birmingham
B1 2HF

Delivered to:
London Borough of Southwark Council
160 Tooley Street
London
SE1 2QH

© Crown copyright and database rights 2022
Ordnance Survey 100042766

www.terraquest.co.uk
0121 234 1300

TerraQuest
DATA SOLUTIONS

Ver	Date	Comments	Dim	Chk	App

Key:
■ New rights to be acquired
■ Land to be acquired

Business Unit	Land Referencing	Status	Draft

Approved By	Date Approved	Checked By	Date Checked	Drawn By	Date Drawn
MHE	13/01/2023	BMC	13/01/2023	RCA	13/01/2023

Title:
Map referred to in the
London Borough of Southwark
(Elephant and Castle Town Centre)
Compulsory Purchase Order (No.2) 2023

Date of Issue	Project Code	Scale	Version
13/01/2023	1702/1750	1:750 @A2	1/3

Drawing Reference:
1702/1750/0002/20

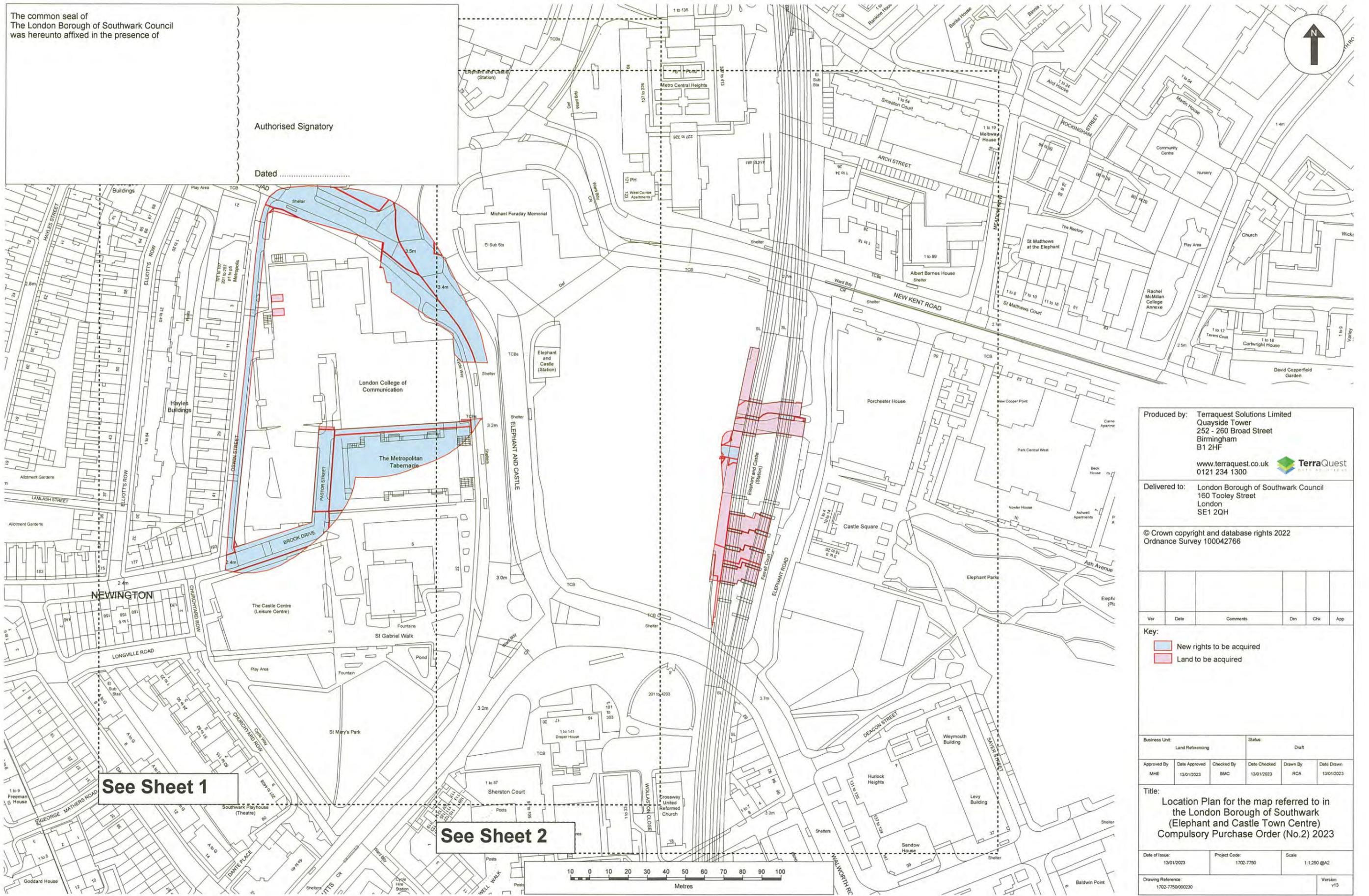
Sheet 2 of 2

Location Plan for the map referred to in the London Borough of Southwark (Elephant and Castle Town Centre) Compulsory Purchase Order (No.2) 2023

The common seal of
The London Borough of Southwark Council
was hereunto affixed in the presence of

Authorised Signatory

Dated



Produced by: Terraquest Solutions Limited
Quayside Tower
252 - 260 Broad Street
Birmingham
B1 2HF
www.terraquest.co.uk
0121 234 1300

Delivered to: London Borough of Southwark Council
160 Tooley Street
London
SE1 2QH

© Crown copyright and database rights 2022
Ordnance Survey 100042766

Ver	Date	Comments	Drn	Chk	App

Key:

- New rights to be acquired
- Land to be acquired

Business Unit:	Land Referencing	Status:	Draft
Approved By:	MHE	Date Approved:	13/01/2023
Checked By:	BMC	Date Checked:	13/01/2023
Drawn By:	RCA	Date Drawn:	13/01/2023

Title:
Location Plan for the map referred to in
the London Borough of Southwark
(Elephant and Castle Town Centre)
Compulsory Purchase Order (No.2) 2023

Date of Issue:	13/01/2023	Project Code:	1702-7750	Scale:	1:1,250 @A2
Drawing Reference:	1702-7750/000230	Version:	v13		

ANEXO 2

PLANO DEL TERRENO DEL PROGRAMA



--- Scheme land

Do not scale from this drawing. Use figured dimensions only. Figured dimensions are in millimetres. All levels are in metres. All dimensions and levels shall be verified on site before proceeding with works. Detailed site survey to be carried out to verify positions and level relationships with site features and ordnance survey. The Architect must be notified of any discrepancy. Where building components are described in the specification as Descriptive Specification - (Contractor Design) elements shown on this drawing pertaining to those components are to be read as "Issued for Design Intent" only. Allens & Morrison LLP is not responsible for any errors caused by the transmission, translation, software or computer systems. Allens & Morrison LLP is not responsible for, nor shall be liable for, the consequences of any use made of the drawings or models, other than that for which they were produced by Allens & Morrison LLP for the Client.

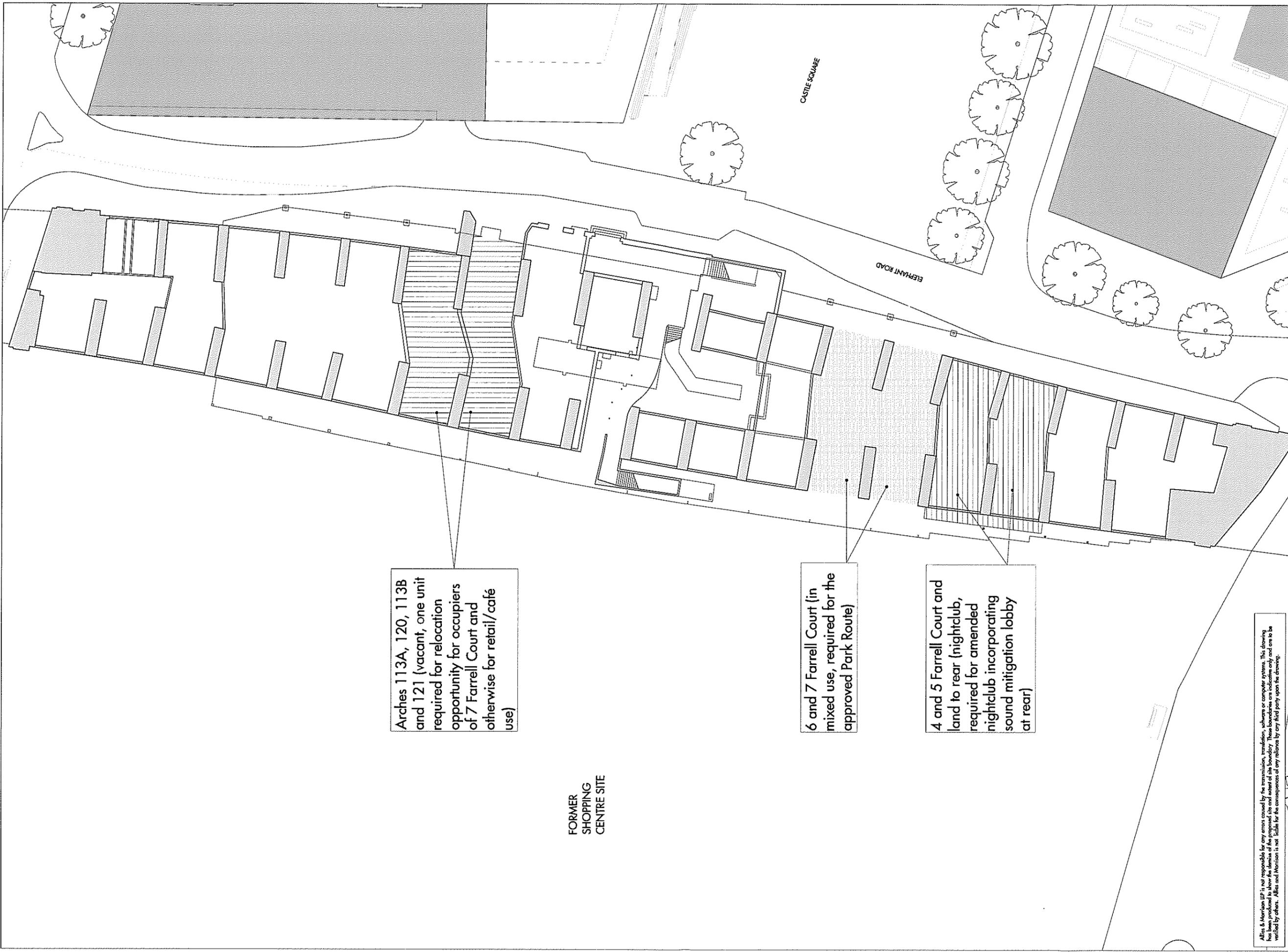
REV	DATE	DESCRIPTION	DD
P1	12.07.22	ISSUED FOR INFORMATION	EJ
P2	10.10.22	ISSUED FOR INFORMATION	EM

Allies and Morrison LLP
 85 Southwark Street
 London SE1 0HX
 telephone 020 7921 0100
 facsimile 020 7921 0101
 email studio@alliesandmorrison.com
 A&M JOB No: 935_06

ELEPHANT AND CASTLE : TOWN CENTRE
 Elephant & Castle Town Centre Redevelopment - Current
 SCHEME LAND
 ETC-AAM-EX-DR-A-100024
 SCALE 1 : 500 @A1
 SCALE 1 : XXX @A3
 All Intellectual Property Rights Reserved

ANEXO 3

PLAN INDICATIVO DE UNIDADES DE ARCO ACTUALIZADO



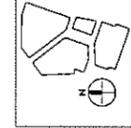
Arches 113A, 120, 113B and 121 (vacant, one unit required for relocation opportunity for occupiers of 7 Farrell Court and otherwise for retail/café use)

6 and 7 Farrell Court (in mixed use, required for the approved Park Route)

4 and 5 Farrell Court and land to rear (nightclub, required for amended nightclub incorporating sound mitigation lobby at rear)

FORMER SHOPPING CENTRE SITE

Allis & Morrison LLP is not responsible for any errors caused by the transcription, translation, software or computer systems. This drawing has been prepared for the use of the client and is not to be used for any other purpose. The client is responsible for the accuracy of the information provided and for the consequences of any reliance by any third party upon the drawings.



REV	DATE	DESCRIPTION
01	12.07.22	ISSUED FOR INFORMATION
02	12.07.22	ISSUED FOR INFORMATION
03	12.07.22	ISSUED FOR INFORMATION
04	12.07.22	ISSUED FOR INFORMATION

Allis and Morrison LLP
 85 Southbank Street
 London SE1 0AA
 Telephone 020 7921 0100
 Facsimile 020 7921 0101
 email info@allisandmorrison.com

ELEPHANT AND CASTLE : TOWN CENTRE
 ELEPHANT & CASTLE RAILWAY ARCHES
 INDICATIVE LOCATION PLAN
 ETC-AAM-EX-ZZ-DR-A-100023

SCALE 1 : 250 @A1
 SCALE 1 : 500 @A3

A&M JOB No: 935_06
 All Intellectual Property Rights Reserved

ANEXO 4

APÉNDICE H DEL INFORME DEL GABINETE OCTUBRE 2023

APÉNDICE H

ELEPHANT AND CASTLE TOWN CENTRE - ORDEN DE COMPRA OBLIGATORIA

EFFECTOS ADVERSOS DERIVADOS DE LA NUEVA ORDEN DE COMPRA OBLIGATORIA PROPUESTA

1. El uso de los poderes de la Orden de Compra Obligatoria en relación con los dos arcos de ferrocarril al norte de la estación de ferrocarril, de los que EC ya tiene el título de arrendamiento a largo plazo, de modo que el control se puede lograr para convertir un arco en un local de reubicación para Beset y sus ocupantes, y otro para DistriAndina (si esa es su preferencia), y de lo contrario para usos de venta al por menor/cafetería, incluyendo unidades de quiosco de venta al por menor, privará a Arch Co de su título de arrendamiento a largo plazo de esos arcos. Del mismo modo, la adquisición por el Ayuntamiento en virtud de la nueva Orden de Compra Obligatoria de Compra Obligatoria de 4 y 5 Farrell Court, y 6 y 7 Farrell Court, y el pasillo de tierra al oeste inmediato del viaducto del ferrocarril, privará a Arch Co de su título de arrendamiento a largo plazo de esos locales. Arch Co es una gran empresa comercial que posee numerosos arcos ferroviarios en todo el país. No se considera que la adquisición de estas zonas vaya a causarle un perjuicio grave. En la objeción de Arch Co a la Orden de Compra Obligatoria de febrero de 2023, no se sugería que fuera a sufrir ningún perjuicio material por la pérdida de su interés en estos arcos.
2. Los ocupantes de 6 y 7 Farrell Court se verían desplazados si sus intereses fueran adquiridos obligatoriamente para facilitar la creación de la Park Route. En el peor de los casos, podrían cesar su actividad como resultado de una adquisición a través de la nueva Orden de Compra Obligatoria. Sin embargo, la intención del Ayuntamiento y de EC es que el arco 113B/121 sean adquiridos y desarrollados como una oportunidad de reubicación dentro del Proyecto para el inquilino y los ocupantes de 7 Farrell Court, mitigando así los impactos adversos sobre ellos. Al inquilino de 6 Farrell Court, DistriAndina, también se le ofrece la oportunidad de reubicarse dentro del Proyecto, en una nueva unidad en la Zona Este o en el arco 113A/120 (lo que sea de su preferencia). Una vez más, se prevé que esto mitigaría el impacto adverso de la nueva Orden de Compra Obligatoria sobre ellos. En sus objeciones a la Orden de Compra Obligatoria de febrero de 2023, aunque Beset y DistriAndina explican por qué se les debería permitir permanecer, no sugieren que sufrirían efectos adversos significativos si tuvieran que trasladarse a los locales de reubicación.
3. El inquilino de 4 y 5 Farrell Court, Corsica Studios, se vería desplazado si su interés fuera simplemente adquirido obligatoriamente en el peor de los casos y podría cesar su actividad como consecuencia de ello. Sin embargo, la intención del Ayuntamiento y de EC es que se les ofrezca la oportunidad de ocupar 4-5 Farrell Court a largo plazo en virtud de un nuevo contrato de arrendamiento una vez que se haya construido el vestíbulo de mitigación del ruido en la parte inmediatamente posterior de esas unidades, con el espacio unificado y ampliado (es decir, incluido el vestíbulo de mitigación del ruido) como objeto del nuevo contrato de arrendamiento, salvaguardando así el futuro de este local. Las obras propuestas en Farrell Court 4 y 5 podrían tardar unos 9 meses en completarse y, durante ese tiempo, el local dejaría de funcionar para permitir la realización de las obras. Esto supondría una pérdida a corto plazo del negocio de la discoteca, pero Corsica lo entiende y facilitaría el futuro a largo plazo del local y supone la solución preferida por Corsica.
4. Cualquier parte que vea adquiridos sus intereses en virtud de la nueva Orden de Compra Obligatoria tendrá derecho a una indemnización legal por la pérdida de sus intereses. Si sólo se adquiere una parte del terreno, existe la posibilidad de reclamar una indemnización por daños y perjuicios con respecto a la parte conservada. Además, e independientemente

de la compensación legal, el acuerdo de la sección 106 tiene un fondo de reubicación para los comerciantes locales independientes elegibles en la Zona Este.

5. La nueva Orden de Compra Obligatoria también conllevaría la creación de nuevos derechos sobre la tierra señalada en azul en el Proyecto del Apéndice A. Los nuevos derechos para llevar a cabo trabajos en los laterales e inferiores del viaducto en relación con la creación del pasillo en lo que actualmente es 6 y 7 Farrell Court (incluyendo la eliminación de las fachadas existentes) se aplicarían contra Network Rail, al igual que el nuevo derecho adicional de fijar el vestíbulo de mitigación del ruido al viaducto (en la parte trasera de 4-5 Farrell Court), pero se consideran relativamente menores en su naturaleza. No se realizarán trabajos que afecten a la operación de la línea ferroviaria. Lo mismo ocurre con los nuevos derechos solicitados en relación con (i) un derecho de paso hacia/desde la Zona Este sobre la tierra adyacente de Network Rail hasta la estación de tren (y el derecho relacionado de pavimentar y mantener esa área), y (ii) los laterales e inferiores de los arcos 113A/120 y 113B/121 del viaducto, actualmente en propiedad a largo plazo de EC, para que puedan ser utilizados en beneficio de la reubicación de las instalaciones de Beset y sus ocupantes, y potencialmente para DistriAndina si desean reubicarse allí, y en otros casos para usos comerciales/cafeeterías (incluido el derecho de instalar fachadas y elevaciones traseras). También se busca un derecho para pavimentar debajo de una escalera externa adyacente a la estación de tren y mantener dicha pavimentación.
6. Como se explica en el informe de diciembre de 2022, los derechos que se pretenden obtener sobre el Tabernacle provocarán algunas molestias menores durante un periodo relativamente corto, pero el Tabernacle permanecerá abierto a su congregación mientras duren las obras y se mantendrá el acceso para discapacitados en todo momento mientras se utilice el Tabernacle. Se considera que tal efecto adverso (si la mitigación no puede eliminarlo por completo) es menor. La objeción del Tabernacle a la Orden de Compra Obligatoria de febrero de 2023 sugiere que sus preocupaciones podrían superarse mediante el registro y la finalización de un acuerdo de trabajo, y EC está tratando de llegar a un acuerdo con el Tabernacle.
7. Se considera que la adquisición de derechos de sobrevuelo de grúas sobre diversos terrenos tiene un efecto relativamente menor.
8. El propietario de cualquier terreno afectado por los nuevos derechos tendrá derecho a una indemnización por esos nuevos derechos.
9. Como se explica en el Apéndice D del informe de diciembre de 2022, dentro del Apéndice K del presente informe, de conformidad con la resolución del Ayuntamiento de abril de 2020, el Ayuntamiento ya ha llevado a cabo un proceso que anula los derechos a la luz y otros derechos en poder de terceros con respecto a todas las áreas de los emplazamientos Este y Oeste en las que se construirán nuevos edificios. Esto elimina la capacidad de los titulares de los derechos a la luz para obtener una orden judicial o para exigir un rescate al promotor, y los titulares de los derechos tienen derecho a una indemnización sobre la base de la disminución del valor. No se considera que existan tales derechos con respecto a las zonas que ahora serán objeto de adquisición en virtud de la nueva Orden de Compra Obligatoria que sería problemático, pero los derechos que existan serán anulados por medio de la aplicación de la nueva Orden de Compra Obligatoria, en cualquier caso.
10. Los edificios altos propuestos como parte del Proyecto tendrán efectos adversos de luz diurna y luz solar en una serie de propiedades cercanas, incluidas propiedades residenciales, en particular las de Oswin Street, Hayles Buildings y Metro Central Heights.

Los edificios altos de la Zona Este pueden construirse sin la nueva Orden de Compra Obligatoria, pero ésta es necesaria para construir los de la Zona Oeste. Se hace referencia al informe del Comité de Planificación en los documentos de antecedentes – el Comité de Planificación consideró detenidamente el impacto en la iluminación y la sombra como parte del proceso de solicitud de permiso de planificación y se consideró que esos efectos adversos se veían compensados por los beneficios del Proyecto.

11. Como se indica en el informe del Comité de Planificación, el entorno del Tabernacle Metropolitano se vería perjudicado. No obstante, el Ayuntamiento observará que, a pesar de la importancia concedida a este perjuicio, el Comité de Planificación llegó a la conclusión de que éste se vería compensado por los importantes beneficios públicos derivados del proyecto.
12. Sin mitigación, es probable que se produzcan algunos impactos adversos en materia de igualdad, tal y como se explica detalladamente en el Apéndice I de este informe, con respecto a los inquilinos y ocupantes de los arcos ferroviarios afectados y del Tabernacle. Sin embargo, como se explica en el Apéndice I, se propone una mitigación mediante las reubicaciones propuestas para los inquilinos de los arcos afectados, además de la construcción del vestíbulo de mitigación del ruido en beneficio de los locales de Corsica Studios, y se tomarán medidas para mitigar los efectos de la construcción en el Tabernacle, incluido el mantenimiento del acceso para discapacitados. Se considera que se ha hecho y se sigue haciendo todo lo que razonablemente se puede esperar para mitigar los impactos sobre estas partes.

ANEXO 5

APÉNDICE J DEL INFORME DEL GABINETE OCTUBRE 2023

ANEXO J

ELEPHANT AND CASTLE TOWN CENTRE - ORDEN DE COMPRA OBLIGATORIA DE COMPRA OBLIGATORIA

SI ESTÁ JUSTIFICADO EL USO DE LOS PODERES DEL AYUNTAMIENTO - LA NUEVA ORDEN DE COMPRA OBLIGATORIA

1. En primer lugar, se examinan los artículos 226(1)(a) y 226(1A) de la Ley de 1990.
2. La sección 226(1)(a) otorga al Ayuntamiento el poder de adquirir forzosamente cualquier terreno en su área si el Ayuntamiento piensa que la adquisición "facilitará la realización de desarrollo, reurbanización o mejora en, o en relación con, el terreno". La elaboración de la nueva Orden de Compra Obligatoria facilitará la realización de obras de urbanización, reurbanización o mejora en los terrenos objeto de la nueva Orden de Compra Obligatoria o en relación con ellos. El Proyecto ya ha comenzado en parte de la Zona Este, adyacente a los terrenos de la nueva Orden de Compra Obligatoria, y EC ha mostrado en todo momento su intención de seguir adelante con El Proyecto para completar la reurbanización de la Zona Este y, a continuación, llevar a cabo la reurbanización de la Zona Oeste si se utilizan los poderes de la Orden de Compra Obligatoria. Sin el uso de los nuevos poderes de la Orden de Compra Obligatoria, no será posible entregar áreas clave de espacio público en la Zona Este, ni completar la reurbanización de la Zona Este del Proyecto. Además, el título y los nuevos derechos solicitados con respecto a la Zona Oeste son necesarios para permitir la demolición y construcción de la Zona Oeste. Asimismo, la adquisición de la titularidad de determinadas instalaciones del arco ferroviario y los nuevos derechos relacionados sobre la estructura del viaducto son necesarios para ofrecer la oportunidad de reubicación al inquilino y a los ocupantes de 7 Farrell Court en el arco 113B/121, y 113A/120 potencialmente para DistriAndina si desean trasladarse allá, y por otra parte para dar a esas unidades un uso comercial/de cafetería. La nueva Orden de Compra Obligatoria también permitirá la construcción del vestíbulo de mitigación del ruido en la parte trasera de 4-5 Farrell Court y las obras asociadas en 4-5 Farrell Court, y el título de arrendamiento de la superficie unificada de 4-5 Farrell Court y el vestíbulo de mitigación del ruido para ser adquiridos por el Ayuntamiento, lo que permite la oferta de un nuevo contrato de arrendamiento a largo plazo a Corsica y si no desean tomar esa opción a otro operador. Así que la nueva Orden de Compra Obligatoria facilitará la realización de la reurbanización en, o en relación con, los terrenos incluidos en la nueva Orden de Compra Obligatoria y, por tanto, se cumple la prueba del artículo 226(1)(a).
3. Además de la sección 226(1)(a), se aplica la sección 226(1A), por lo que el Ayuntamiento no debe ejercer el poder bajo la sección 226(1)(a) a menos que piense que el desarrollo, reurbanización o mejora es probable que contribuya a la consecución de uno o más de los siguientes objetivos: (a) la promoción o mejora del bienestar económico de su área; (b) la promoción o mejora del bienestar social de su área; y (c) la promoción o mejora del bienestar ambiental de su área. En este caso, el Ayuntamiento considera que la urbanización, reurbanización o mejora puede contribuir a la mejora de los tres objetivos de bienestar.
4. Es probable que el Proyecto genere mejoras en el bienestar *económico*, incluido un aumento sustancial de la cantidad y la calidad de los usos del centro urbano, incluida la oferta adicional y de mejor calidad de comercios, ocio, educación y oficinas, en consonancia con la estrategia a largo plazo para regenerar el centro urbano y mejorar su vitalidad y viabilidad. El Proyecto mejorará las conexiones y contribuirá a la regeneración del centro

en general. El Proyecto incluye la provisión de locales comerciales y de oficinas asequibles. El centro educativo asegurará el futuro a largo plazo de la LCC en la zona.

5. El Proyecto creará alrededor de 1.300 puestos de trabajo en la construcción al año durante las horas punta del programa de construcción de 10 años. El Proyecto finalizado generará hasta 2.085 nuevos puestos de trabajo equivalentes brutos a tiempo completo, dependiendo de la naturaleza exacta de los usos comerciales que finalmente se lleven a cabo, lo que supone un aumento de más de 600 en comparación con los 1.418 puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo estimados en las Zonas Este y Oeste antes de que comenzara el desarrollo. Las medidas para garantizar puestos de trabajo a los residentes desempleados del municipio están incluidas en el acuerdo de la sección 106 y aportarán importantes beneficios económicos a la población local.
6. El Proyecto garantizará nuevas infraestructuras de transporte clave, incluida una nueva entrada a la estación, creará mejores conexiones entre los servicios de transporte existentes y proporcionará un paquete completo de medidas para mejorar la conectividad del nuevo centro de la ciudad. Estas medidas harán que el centro sea más competitivo, más capaz de retener y atraer el comercio de su zona de influencia, incluyendo la satisfacción de las necesidades de los nuevos residentes locales, trabajadores y estudiantes, y fomentar el uso de medios de transporte sostenibles.
7. En cuanto al equipamiento y apertura de la caseta de la estación de metro, las modificaciones introducidas en el acuerdo de la sección 106 debido a la situación de financiación de TfL implican que hay una mayor probabilidad (en comparación con la situación en abril de 2020) de que la nueva caseta de la estación no se equipe y entre en funcionamiento, pero la probabilidad de que la nueva estación se equipe y entre en funcionamiento en un momento razonable en el futuro sigue siendo alta. Incluso si se diera menos importancia a la nueva caseta de la estación debido a la incertidumbre de la financiación de TfL, la nueva Orden de Compra Obligatoria seguiría estando justificada por todas las demás mejoras económicas, sociales y de bienestar ambiental que aportaría El Proyecto.
8. Se espera que la nueva población residencial (hasta 1.880 personas) tenga un gasto total por hogar superior a 28 millones de libras esterlinas al año, parte del cual se gastaría localmente en bienes y servicios, contribuyendo así a la economía local y apoyando nuevos puestos de trabajo a nivel local. Se estima que los ingresos por impuestos municipales podrían ascender a 2,1 millones de libras esterlinas al año, sobre la base de los tramos de impuestos municipales de 2020-21 y suponiendo que todas las unidades estén totalmente ocupadas y no se ofrezcan rebajas ni descuentos. El Proyecto generará unos pagos estimados del CIL (suponiendo que se aplique la desgravación por vivienda social) de £4.278.679 del CIL de la Alcaldía y de £11.230.308 del CIL de Southwark.
9. El Proyecto aportará importantes mejoras en materia de bienestar social. Entre ellas se incluye la creación de una mezcla más equilibrada de usos, creando viviendas de calidad, oficinas, educación e instalaciones comunitarias, incluida la provisión de comercios, espacios de trabajo y viviendas asequibles. El Proyecto incluye la creación de instalaciones culturales y comunitarias, así como nuevos y mejores espacios públicos y aseos públicos que beneficiarán a todos los sectores de la comunidad. El proyecto brindará a Corsica Studios la oportunidad de alquilar el número 4-5 de Farrell Court, con el vestíbulo de mitigación del ruido incorporado, lo que permitirá salvaguardar el futuro a largo plazo de este centro cultural de Elephant Road y garantizar que no se produzcan efectos sonoros adversos en la nueva población residencial. La mitigación del ruido también ayudará a

proteger el local contra futuras quejas por ruido que de otro modo podrían surgir de otras fuentes (por ejemplo, futuros nuevos usos o desarrollos) y, por lo tanto, ayuda a asegurar el futuro del local también en ese sentido. También incluirá la reubicación de las pequeñas empresas locales que se verán desplazadas por la creación de la Park Route.

10. El Proyecto también aportará mejoras significativas al bienestar *medioambiental*. Además de proporcionar edificios bien diseñados y espacios bien conectados, el Proyecto contribuirá a garantizar pautas de desplazamiento más sostenibles, atendiendo mejor a las necesidades de los residentes, trabajadores y estudiantes actuales y futuros. El Proyecto incluye una mejor permeabilidad peatonal, mayores facilidades para el uso de bicicletas en todo el recinto y mejoras en el espacio público, incluyendo más zonas ajardinadas y plantación de árboles. El Proyecto también incluirá un vestíbulo para mitigar el ruido en la parte trasera del número 4-5 de Farrell Court, lo que aliviará los problemas de ruido.
11. A pesar de que habrá algunos efectos negativos para los afectados por la nueva Orden de Compra Obligatoria, como se menciona en este informe, y teniendo en cuenta esos efectos negativos, es probable que el desarrollo, reurbanización o mejora contribuya a la consecución de todos los objetivos de bienestar de conformidad con la sección 226(1A) de la Ley de 1990.
12. Las mejoras específicas de bienestar económico, social y medioambiental que la nueva Orden de Compra Obligatoria aportará directamente son en sí mismas suficientes para satisfacer el artículo 226(1A) de la Ley de 1990. En primer lugar, sin la nueva Orden de Compra Obligatoria, la Park Route, tal y como se muestra en los planos aprobados de la licencia de obras, no podrá llevarse a cabo. Ha sido un aspecto clave de la visión de la planificación del Ayuntamiento durante mucho tiempo que el sitio del Centro Comercial remodelado deba abrirse a los peatones a lo que ahora es Elephant Park, facilitando así la conexión de estos dos sitios clave. El acuerdo de la sección 106 obliga a EC a hacer todo lo posible por abrir la Park Route antes de que se abra la Zona Este. Aunque el acuerdo de la sección 106 permite una ruta alternativa para la Park Route a través de uno de los arcos que EC tiene en arrendamiento a largo plazo, o cualquier otra ruta alternativa que el Ayuntamiento pueda aprobar, el permiso de planificación de julio de 2021 sólo muestra la ruta a través de 6 y 7 Farrell Court, por lo que esa es la ruta aprobada en virtud del permiso. Esa ruta fue elegida para la solicitud de planificación, tras el análisis de las probables pisadas de peatones, y lo que sería la ruta óptima a través de la Zona Este, ya que forma una "línea de deseo" peatonal natural, ya que se alinea con un bulevar del Elephant Park y por lo tanto representa la conexión óptima con Elephant Park y la nueva remodelación de Lendlease a su alrededor. Desde la Park Route elegida, los peatones podrán continuar hacia el oeste a través del nuevo centro de la ciudad hasta la autopista Elephant & Castle con sus servicios de autobús (y Brook Drive más allá), o desplazarse hacia el noroeste hasta la nueva estación de metro. Esta ruta también está cerca de Castle Square y Walworth Road. Por el contrario, el arco sobre el que EC tiene algún título de arrendamiento de larga duración está situado más lejos de Walworth Road y Elephant Park, por lo que sería inferior como enlace peatonal directo con esas zonas. Además, está situado cerca (y en frente) del nuevo edificio propuesto para la LCC, el Edificio E1, y para los peatones salir enfrente del Edificio E1 y cerca de la estación de tren, cuando se considera junto con los usuarios de la estación de tren, se corre el riesgo de crear un punto de congestión. El Edificio E1 probablemente habría tenido que ser más pequeño para dar cabida a un espacio adicional de circulación peatonal, perdiendo masa desde su esquina Sureste. La reducción de la huella de ese edificio sería problemática, debido a los requisitos de la UAL para que el nuevo centro educativo alcanzara una masa crítica con el fin de conservar la LCC en Elephant & Castle. Desplazar el Edificio E1 hacia el oeste habría repercutido en la ruta de la estación, haciéndola demasiado

estrecha y afectando a la ruta clara y permeable a través de la Zona Este hasta la península de Elephant & Castle.

13. En segundo lugar, las zonas de nueva zona pública (y la conectividad peatonal que aportan) adyacentes al viaducto ferroviario también corren el riesgo de no poder realizarse sin la nueva Orden de Compra Obligatoria, incluida la capacidad de completar la Ruta de la Estación desde la nueva caseta de la estación de metro hasta la estación de ferrocarril para los peatones, a través del nuevo derecho que se pretende obtener al respecto. Una vez más, se trata de un aspecto clave de la Zona Este.
14. En tercer lugar, el uso de los nuevos poderes de la Orden de Compra Obligatoria facilitará una solución práctica para la retención del uso de club nocturno en esta ubicación, como se explica con más detalle en el cuerpo principal del informe.
15. En cuarto lugar, el uso de los nuevos poderes de la Orden de Compra Obligatoria facilitará la reurbanización del arco 113B/121 para proporcionar una oportunidad de reubicación adecuada e inmediatamente adyacente para el inquilino y los ocupantes de 7 Farrell Court, y el arco 113A/120 potencialmente también para DistriAndina si desean trasladarse allí, mitigando así los impactos adversos sobre ellos.
16. En quinto lugar, los nuevos elementos de la Orden de Compra Obligatoria que se buscan en relación con la propia Zona Oeste son todos necesarios para que la remodelación de la Zona Oeste siga adelante, por lo que la nueva Orden de Compra Obligatoria desbloquea todos los beneficios asociados con la Zona Oeste, incluyendo 498 unidades residenciales (165 de las cuales serán asequibles), nuevos espacios comerciales (incluyendo comercios asequibles) y un nuevo centro cultural.
17. La nueva Orden de Compra Obligatoria es, por tanto, esencial para el éxito de la aplicación y culminación del Proyecto y de muchas de las mejoras de bienestar que traerá consigo.
18. Por consiguiente, se cumple el criterio legal del artículo 226(1A).
19. A continuación, se examinan los párrafos clave de las Guías Orientativas.

Las autoridades adquirentes deben recurrir a la compra obligatoria cuando resulte oportuno.

20. Dadas las conclusiones en relación con las pruebas de la sección 226(1)(a) y la sección 226(1A) anteriores, es claramente conveniente realizar la nueva Orden de Compra Obligatoria para facilitar esta importante reurbanización. Por las razones explicadas anteriormente, la nueva Orden de Compra Obligatoria es esencial para el éxito de la ejecución y finalización del Proyecto. El único cambio en cuanto a la conveniencia (en comparación con diciembre de 2022) es el hecho de que la reurbanización ha avanzado más, lo que hace aún más conveniente que antes que el Ayuntamiento apoye El Proyecto mediante poderes de la Orden de Compra Obligatoria para que El Proyecto pueda continuar y completarse.

Sin embargo, una Orden de Compra Obligatoria sólo debe hacerse cuando hay un caso convincente en el interés público.

21. El Proyecto transformará el centro de la ciudad. Aunque hay algunos efectos adversos, como se menciona en otras partes de este informe, se considera que estos son relativamente menores y, en cualquier caso, deben sopesarse frente a los beneficios

públicos muy significativos y numerosos que se derivarán del Proyecto. Se considera que este es el caso incluso en relación con los beneficios específicos que se obtendrían directamente mediante el uso de los nuevos poderes de la Orden de Compra Obligatoria (como se ha detallado anteriormente). La nueva Orden de Compra Obligatoria es necesaria para desbloquear estos beneficios del Proyecto. Los beneficios públicos derivados del uso de los nuevos poderes de la Orden de Compra Obligatoria constituyen razones suficientemente convincentes para que se soliciten poderes y compensan la pérdida y cualquier anulación de los intereses de propiedad de particulares y empresas derivados de la nueva Orden de Compra Obligatoria. Dado que la posesión vacante de la mayor parte de la Zona Este se obtuvo mediante acuerdo, la confirmación de la nueva Orden de Compra Obligatoria no tendrá muchos de los impactos potencialmente adversos que podría haber causado según lo previsto originalmente en abril de 2020, por lo que ahora hay menos pérdidas privadas que deben ser compensadas por los beneficios públicos. Hay una mayor necesidad de que la reurbanización continúe y se complete, dado que la Zona Este ha sido demolida y despejada y la construcción está muy avanzada. Por lo tanto, los argumentos a favor de una Orden de Compra Obligatoria son ahora más convincentes que nunca.

La autoridad adquirente deberá demostrar que ha hecho ofertas razonables para adquirir terrenos y derechos mediante acuerdo.

22. Se considera que esta parte de las Guías Orientativas se ha cumplido hasta la fecha y seguirá cumpliéndose. EC, actuando en colaboración con los funcionarios del Ayuntamiento, ha realizado esfuerzos razonables para adquirir los intereses territoriales pendientes y los nuevos derechos mediante acuerdo durante un período de tiempo significativo. Los funcionarios del Ayuntamiento han sido regularmente informados y consultados sobre las negociaciones en curso. Los funcionarios del Ayuntamiento también han participado directamente en las conversaciones con Arch Co en busca de un acuerdo. En general, este enfoque ha funcionado bien, como lo demuestra el hecho de que EC ya ha concluido varias adquisiciones y acuerdos con terceros, evitando así la adquisición obligatoria de varios intereses, pero ahora se requiere la nueva Orden de Compra Obligatoria para dar impulso a las negociaciones con las restantes partes afectadas. EC prosigue sus intentos de adquisición mediante acuerdo y está obligada a seguir haciéndolo en virtud del acuerdo de indemnización de la Orden de Compra Obligatoria. El Ayuntamiento está asumiendo un papel activo, en colaboración con EC, para llevar adelante esas negociaciones y hacer ofertas a las partes restantes. Las conversaciones con Corsica, el Ayuntamiento y EC son un ejemplo de cómo el Ayuntamiento y EC han estado dedicando un esfuerzo muy considerable a intentar resolver los asuntos mediante acuerdo en la mayor medida posible.

La expropiación forzosa se concibe como último recurso, pero puede ser sensato que la autoridad adquirente planifique un calendario de compra obligatoria como medida de contingencia e inicie procedimientos formales para mitigar la pérdida de un tiempo valioso y animar a aquellos cuyos terrenos se veon afectados a entablar negociaciones significativas.

23. La elaboración de la nueva Orden de Compra Obligatoria ayudará en las negociaciones restantes, ya que hará que todas las partes sean conscientes de la continua seriedad de las intenciones del Ayuntamiento, como se reconoce en las Guías Orientativas. Es justo decir que la elaboración de la Orden de Compra Obligatoria de febrero de 2023 dio un impulso adicional a las negociaciones. La nueva Orden de Compra Obligatoria se está utilizando como último recurso para garantizar la concentración parcelaria necesaria para continuar y completar el Proyecto. La nueva Orden de Compra Obligatoria respaldará las negociaciones restantes que deben concluirse para permitir el Proyecto. El uso de la nueva Orden de

Compra Obligatoria como último recurso se evidencia por la considerable reducción de terrenos que se han incluido en la Orden de Compra Obligatoria en comparación con la de abril de 2020 (porque gran parte de los terrenos necesarios se han adquirido mediante acuerdo). El hecho de que el desarrollo haya comenzado hace que sea aún más importante contar con la nueva Orden de Compra Obligatoria para completar el desarrollo. Si se retrasa la nueva Orden de Compra Obligatoria se corre el riesgo de no poder completar el Proyecto de acuerdo con el programa de desarrollo, o de no poder completarlo en absoluto.

Al dictar ... [una Orden de Compra Obligatoria] las autoridades adquirentes ... deben asegurarse de que los fines para los que se dicta la Orden de Compra Obligatoria justifican la injerencia en los derechos humanos de las personas con intereses en los terrenos afectados.

24. El propósito del Ayuntamiento al realizar la nueva Orden de Compra Obligatoria es facilitar el desarrollo, la reurbanización o la mejora en o en relación con el nuevo terreno de la Orden de Compra Obligatoria, es decir, el Proyecto. El Proyecto representa una remodelación integral y vital del centro de la ciudad. Los considerables beneficios que se derivarán del Proyecto se han resumido en otras partes de este informe. Estos beneficios públicos compensan y justifican la injerencia en los derechos humanos, y dicha injerencia es proporcional al gran nivel de beneficios públicos que se derivarían del Proyecto. El objetivo que se persigue con la nueva Orden de Compra Obligatoria justificaría la injerencia en los derechos humanos incluso si la injerencia fuera mucho mayor o más grave que la considerada en este informe, dados los beneficios del sistema. Los beneficios públicos del Proyecto superan las pérdidas privadas. Este es el caso incluso si los beneficios específicos que se obtendrían directamente de la nueva Orden de Compra Obligatoria se consideran de forma aislada y se sopesan frente a la interferencia con los derechos humanos de las partes afectadas.

Con el fin de llegar a acuerdos rápidos, las organizaciones del sector público deben hacer ofertas iniciales razonables y estar dispuestas a dialogar constructivamente con los demandantes sobre cuestiones de reubicación y obras de mitigación y alojamiento cuando proceda.

25. Por favor, consulte el párrafo 22 anterior en cuanto a las ofertas hasta la fecha y la intención del Ayuntamiento y EC de proseguir activamente las negociaciones. El Ayuntamiento ha intentado entablar un diálogo constructivo con los afectados, como demuestran los funcionarios del Ayuntamiento que se han dirigido a los comerciantes afectados en relación con las propuestas, el nombramiento de Tree Shepherd para ayudar a las partes afectadas con asesoramiento sobre la reubicación y las demás medidas de la estrategia de reubicación acordada en virtud del acuerdo de la sección 106. El Ayuntamiento y EC también están intentando trabajar de forma constructiva para que el arco 113A/120 y 113B/121 se rehabiliten. El Ayuntamiento y EC también están buscando trabajar constructivamente para que el arco 113B/121 sea reacondicionado como una oportunidad de reubicación para los ocupantes desplazados de 7 Farrell Court como parte del Proyecto, y el arco 113A/120 potencialmente para DistriAndina también si desean mudarse allí, y para permitir el futuro a largo plazo de Corsica Studios en 4-5 Farrell Court. Las nuevas disposiciones propuestas para Corsica demuestran el esfuerzo que están realizando el Ayuntamiento y EC para abordar constructivamente los problemas de mitigación y reubicación, al igual que la capacidad para ofrecer oportunidades de reubicación con el Proyecto a Beset y sus ocupantes, y a DistriAndina.

La autoridad adquirente debe ser capaz de demostrar que existen razones suficientemente convincentes para solicitar los poderes en este momento... [la autoridad adquirente debe]

tener una idea clara de cómo pretende utilizar el terreno que se propone adquirir y [debe ser capaz de] demostrar que es probable que se disponga de todos los recursos necesarios para lograr ese fin en un plazo razonable.

26. El Ayuntamiento planea utilizar las nuevas adquisiciones a través de la Orden de Compra Obligatoria y los nuevos derechos para facilitar la realización del Proyecto, para permitir que el Proyecto continúe y se complete. Los poderes deben ser solicitados ahora, de lo contrario la Zona Este no podrá ser completado de acuerdo con el programa de desarrollo, o en absoluto. También se requiere la titularidad de determinadas zonas y nuevos derechos para la reurbanización de la Zona Oeste. El Ayuntamiento y EC, con la mejor de las intenciones, han intentado ser pacientes y dar tiempo a que las negociaciones privadas den sus frutos, pero la nueva Orden de Compra Obligatoria es necesaria para garantizar que el Proyecto pueda continuar y completarse. Los recursos se tratan más adelante.

La autoridad adquirente debe abordar (a) las fuentes de financiación ... disponibles tanto para la adquisición del terreno como para la aplicación [del Proyecto] ... y (b) el calendario de esa financiación - por lo general, la financiación debe estar disponible ahora o al principio del proceso ... deben aportarse ... pruebas que demuestren que podría disponerse inmediatamente de financiación suficiente para hacer frente a cualquier adquisición derivada de una notificación de deterioro.

27. El Ayuntamiento tiene ahora el beneficio del acuerdo de indemnización de la Orden de Compra Obligatoria con EC (respaldado por una garantía de Get Living Plc). Se requerirán algunas variaciones menores, pero lo importante es que éstas no afectarán a la posición de que el Ayuntamiento recibirá una indemnización completa con respecto a todas las compensaciones que deban pagarse de conformidad con la nueva Orden de Compra Obligatoria y/o a través de avisos de deterioro en virtud del artículo 137 de la Ley de 1990. Todos los demás costes asociados a la nueva Orden de Compra Obligatoria correrán también a cargo de EC (de nuevo, garantizados por Get Living Plc). El Ayuntamiento está convencido de que Get Living Plc cuenta con la solidez necesaria para cumplir sus obligaciones en el improbable caso de que EC incumpliera sus obligaciones. Como actualización menor del apartado 17 del informe de diciembre de 2022, uno de los tres accionistas de la "Triangle Partnership" en Get Living, QD UK Holdings Limited Partnership, ha vendido su participación del 22% en la Triangle Partnership al fondo de pensiones australiano Aware Super. Se considera que esto no tiene ningún efecto sobre la capacidad de Get Living para hacer frente a cualquier responsabilidad en virtud del acuerdo de indemnización de la Orden de Compra Obligatoria.

28. Además, EC ha facilitado más detalles sobre la financiación, que han sido revisados y los responsables están convencidos de que la financiación ya está disponible, para la Zona Este, o es probable que lo esté a tiempo para comenzar la remodelación de la Zona Oeste según lo previsto. Se prevé que alrededor del 40% del coste de la remodelación de la Zona Oeste (incluida la adquisición de terrenos) se financiará mediante aportaciones de capital de los socios del Triangle y una subvención adicional para viviendas asequibles en relación con la Zona Oeste, mientras que alrededor del 60% se financiará mediante deuda. Es comprensible que el promotor no busque esa financiación de la deuda para la Zona Oeste hasta que esté más cerca el momento en que se inicie la remodelación de la Zona Oeste, ya que de lo contrario incurriría en importantes e innecesarios gastos por intereses en el periodo intermedio. (A modo de ejemplo, la financiación de la deuda de la Zona Este para la construcción de nuevos edificios en la Zona Este se realizó en diciembre de 2021, y el apilamiento comenzó en marzo de 2022). En cuanto a si es probable que la financiación de la deuda de la Zona Oeste pueda obtenerse en condiciones comerciales razonables para el

promotor, se considera que es probable que así sea teniendo en cuenta: la identidad de los patrocinadores de EC; la ubicación en el centro de Londres y el prestigio de la remodelación, con la que es probable que los prestamistas deseen estar asociados; que Delancey, que asesora a EC, tiene experiencia y ha obtenido una importante financiación de la deuda en otros proyectos de remodelación a gran escala para sus clientes; y el hecho de que EC fue capaz de obtener financiación de la deuda para financiar completamente la remodelación de la Zona Este. Estos detalles han sido confirmados de nuevo por EC a los funcionarios en el período previo a esta reunión del Ayuntamiento.

29. Por lo que respecta a los recursos no financieros, EC ha contratado a un equipo profesional de todas las disciplinas para que la asesore en relación con el Proyecto. Cuenta con el asesoramiento de Delancey, una experimentada empresa de promoción inmobiliaria y gestión de activos. Los socios de Triangle (patrocinadores de EC) han desarrollado grandes proyectos con anterioridad, como se menciona en el informe del Ayuntamiento de abril de 2020. Los funcionarios están satisfechos de que el promotor tenga la experiencia y la capacidad de atraer la financiación para entregar la Zona Oeste. Ya ha demostrado su compromiso asegurando, con un gasto considerable, un consentimiento de planificación, adquiriendo gran parte del terreno necesario para realizar el Proyecto, asegurando la financiación para la fase de construcción de la Zona Este y comenzando en la Zona Este. Por lo tanto, esto no es un impedimento. No se conocen factores externos que puedan frustrar la realización del Proyecto. Los progresos realizados hasta la fecha en el desarrollo de la Zona Este son tranquilizadores.

Las autoridades adquirentes deberán demostrar que es improbable que el Proyecto se vea bloqueado por impedimentos físicos o jurídicos. Por ejemplo:

- (a) *la programación de las obras de adaptación de las infraestructuras o de las obras de reparación que puedan ser necesarias.*
30. Se considera que no existen tales impedimentos. LUL tiene permiso de planificación para sus obras del túnel de conexión para la nueva caseta de la estación y el permiso de planificación revisado permite que la nueva caseta de la estación sea más grande, acomodando así la Línea Norte y potencialmente también la Línea Bakerloo.
- (b) *cualquier necesidad de permiso urbanístico para el Proyecto u otro tipo de autorización o licencia.*
31. La mayor parte del Proyecto cuenta con licencia de obras. La reconversión del arco 113B/121 como locales de reubicación para Beset y sus ocupantes (uso comercial, empresarial y de servicios), y potencialmente el arco 113A/120 para DistriAndina si desean trasladarse allí, y en su defecto para uso minorista/cafetería, incluidos quioscos, requerirá permiso de obras (para el cambio de uso y las obras físicas). Sujeto a la imposición de condiciones adecuadas, no hay ninguna razón por la que dicho permiso de planificación no se concedería, ya que esto estaría en consonancia con los usos actuales en Elephant Road y las políticas aplicables a la zona de oportunidad. El vestíbulo de mitigación del ruido propuesto para ser construido en la parte trasera inmediata de 4-5 Farrell Court y las obras asociadas y alteraciones internas también requerirá permiso de planificación. No hay ninguna razón por la que dicho permiso de planificación no se concedería dado que ayudaría al Ayuntamiento cumplir con los requisitos de la política de planificación del Agente del Cambio y producir mejoras ambientales globales. En cada caso, EC ha informado de que ha dado instrucciones a sus consultores de planificación para que preparen las

solicitudes de planificación necesarias, en el caso de 4-5 Farrell Court una vez que se haya acordado la forma final con Corsica.

32. El Gobierno tiene la intención de poner en marcha una normativa de construcción revisada para exigir segundas escaleras en los nuevos edificios residenciales altos. Los representantes de EC opinan que, aunque los edificios altos de la Zona Oeste no entren en el ámbito de aplicación de la normativa propuesta (porque forman parte de un permiso que ya ha comenzado a tramitarse), podrían optar por colocar segundas escaleras en los edificios altos de la Zona Oeste. Asimismo, se está estudiando la posibilidad de mejorar la estrategia energética de la Zona Oeste cambiando el sistema de suministro de gas por otro totalmente eléctrico. Estos cambios positivos, en caso de llevarse a cabo, requerirían algún tipo de aprobación urbanística por parte del Ayuntamiento, ya que, de conformidad con la licencia urbanística, el Proyecto debe construirse de acuerdo con los planos urbanísticos aprobados y éstos no muestran actualmente ni las segundas escaleras ni un suministro de energía totalmente eléctrico. La forma de dicha aprobación dependería del nivel de materialidad de cualquier cambio en los edificios de la Zona Oeste y podría tratarse a través de la aprobación de una enmienda no material, o a través de una enmienda material menor de la sección 73 del permiso de planificación o incluso de otro permiso, dependiendo de la materialidad de los cambios. En ese momento, el Ayuntamiento tendría que evaluar qué cambios se proponen y si son aceptables desde el punto de vista de la planificación. Dadas las asignaciones del Proyecto de desarrollo para el emplazamiento y el hecho de que los edificios altos ya se consideran aceptables en el emplazamiento y se les ha concedido permiso de planificación, y cualquier cambio estaría motivado por mejoras positivas en el proyecto, se considera probable que se conceda dicha aprobación de planificación (si fuera necesaria) y es poco probable que esto represente ningún impedimento para el Proyecto.
33. En el informe del Ayuntamiento de abril de 2020 se afirmaba que la autorización de obras menores en la fachada del Tabernacle sólo tenía un plazo de 3 años para comenzar las obras. Se trata de un error. La autorización tiene, de hecho, un plazo de ejecución de 10 años, por lo que no es necesario solicitar una autorización más larga, como se preveía en dicho informe. Esto es beneficioso.
34. El 10 de junio de 2022, EC también obtuvo el permiso de planificación para una tubería de la red de calefacción que irá desde 50 New Kent Road (propiedad de la empresa del grupo de EC) por debajo de Elephant Road hasta la Zona Este. Se ha completado una servidumbre con Network Rail para facilitar esto.
35. Ya han entrado en vigor las órdenes de paralización de las autopistas de las Zonas Este y Oeste, por lo que no se requieren más órdenes de paralización en relación con el Proyecto.
36. Se requerirá uno o más acuerdos en virtud de la Ley de Carreteras de 1980 con TfL y el Ayuntamiento, como autoridades de carreteras, para las obras de carreteras. Es muy probable que se llegue a un acuerdo al respecto, como ocurre habitualmente con muchos tipos de proyectos. El acuerdo de la sección 106 impone restricciones sobre ciertos hitos en el programa de desarrollo hasta que los acuerdos de carreteras, y sus respectivas obras, se hayan completado. El consentimiento del Ayuntamiento, como autoridad de carreteras, también sería necesario si la capa de la carretera va a ser alterada para facilitar las obras de la red de tuberías de calefacción mencionadas anteriormente. Una vez más, no hay razón para que no se obtenga dicho consentimiento.
37. La Ley de Carreteras de 1980 exige licencias para sobrevolar la carretera o colocar andamios o vallas que afecten a la carretera. Sin embargo, este tipo de licencias se conceden

habitualmente en todo tipo de obras. Tales licencias ya están en vigor en relación con las obras realizadas hasta la fecha en la Zona Este.

38. No existen impedimentos físicos conocidos que impidan el desarrollo del Proyecto.
39. La legislación sobre Órdenes de Compra Obligatoria ofrece una protección especial a los terrenos operativos de las empresas de servicios públicos. Las empresas de servicios públicos pueden presentar alegaciones ante el ministro competente (es decir, el ministro responsable de la empresa) contra la inclusión de sus terrenos operativos, así como presentar objeciones al secretario de Estado de la forma habitual. Si se presenta una alegación y no se retira, por lo general el secretario de Estado no confirmará una Orden de Compra Obligatoria en lo que respecta a ese interés en el terreno a menos que el ministro competente emita un certificado de que el terreno puede ser tomado sin perjuicio grave para la empresa pública.
40. Dentro de la nueva zona de la Orden de Compra Obligatoria hay algunos terrenos operativos de empresas públicas, en particular el viaducto ferroviario y la zona de terreno situada inmediatamente al oeste de la estación de ferrocarril sobre la que se pretende establecer un nuevo derecho de paso peatonal (y el correspondiente derecho a pavimentar y mantener esa zona). Network Rail ha presentado una alegación ante el Ministerio de Transportes contra la inclusión de sus terrenos en la Orden de Compra Obligatoria de febrero de 2023. Sin embargo, al hacerlo, también dejaron claro que su representación y objeción podrían retirarse si se llegaba a un acuerdo entre EC y Network Rail, y especificaron cuáles serían sus requisitos para dicho acuerdo. En principio, EC está de acuerdo con estos requisitos y está intentando avanzar en el acuerdo con Network Rail. No es intención de EC ni del Ayuntamiento interferir en el funcionamiento operativo del ferrocarril. Las conversaciones entre EC y Network Rail a este respecto están avanzando y EC confía en que se llegue a un acuerdo sobre todas las cuestiones. EC ha mantenido informado a el Ayuntamiento de los progresos realizados y confía en que se pueda llegar a un acuerdo, con lo que Network Rail quedará incluida en el Proyecto mediante acuerdo. No obstante, la nueva Orden de Compra Obligatoria es necesaria como respaldo. Aunque el sobrevuelo de la grúa tendrá lugar sobre algunas zonas de autopistas administradas por TfL y el Ayuntamiento, no debería haber ningún impacto operativo sobre TfL y el Ayuntamiento como autoridades de autopistas.
41. También hay subestaciones eléctricas dentro del área de la nueva Orden de Compra Obligatoria, arrendadas por London Power Networks. Una vez más, se trata de terrenos operativos y EC trabajará para conseguir su acuerdo para poner fin a los contratos de arrendamiento, pero la nueva Orden de Compra Obligatoria es necesaria como respaldo.
42. Los nuevos terrenos de la Orden de Compra Obligatoria también incluyen los aparatos de las empresas de servicios públicos y los operadores de telecomunicaciones, y EC ya está en conversaciones con dichas empresas para llegar a un acuerdo con ellas.
43. No hay terrenos que gocen de protección especial en virtud del artículo 19 de la Ley de Adquisición de Tierras de 1981 (terrenos comunes, espacios abiertos o huertos).
44. Por lo tanto, es poco probable que haya impedimentos al Proyecto si se realiza la nueva Orden de Compra Obligatoria.

Se espera que las autoridades adquirentes demuestren que se han llevado a cabo intentos significativos de negociación o que, al menos, se han intentado de verdad.

45. Esta cuestión se aborda en el apartado 22 y en el Apéndice F.

Si la finalidad para la que se adquiere el terreno se ajusta al Proyecto Local adoptado para la zona o, en caso de que no exista un Proyecto Local actualizado, al borrador de Proyecto Local y al Marco Nacional de Política de Planificación.

46. El propósito del Ayuntamiento al realizar la nueva Orden de Compra Obligatoria se ha expuesto anteriormente. Se ajusta al Proyecto de desarrollo adoptado, que apoya la regeneración prevista por el Proyecto. La nueva Orden de Compra Obligatoria es necesaria para aplicar los objetivos del Ayuntamiento y del alcalde especificados en el Proyecto Southwark 2022 y en el Proyecto Londres 2021. Ambos documentos habían sido previstos por el informe del Gabinete en abril de 2020 y las políticas de ambos fueron consideradas por el Ayuntamiento en el Comité de Planificación para la solicitud de planificación revisada el 6 de julio de 2021.

La medida en que la finalidad propuesta contribuirá al logro de la promoción o mejora del bienestar económico, social o medioambiental de la zona.

47. Esta cuestión se aborda en los apartados 3 a 18.

Si la finalidad para la que la autoridad adquirente se propone adquirir el terreno podría alcanzarse por otros medios. Esto puede incluir la consideración de la idoneidad de cualquier propuesta alternativa presentado por los propietarios del terreno o cualquier otra persona, para su reutilización. También puede implicar el examen de la idoneidad de cualquier ubicación alternativa para el fin para el que se adquiere el terreno.

48. Las perspectivas de adquirir todos los intereses relevantes del terreno mediante acuerdo para permitir la reurbanización integral dentro de un plazo razonable son improbables. El Ayuntamiento, con la mejor de las intenciones, ya ha dado tiempo suficiente para que las negociaciones lleguen a buen puerto. Si el Ayuntamiento no actúa ahora, la finalización de la Zona Este y la reurbanización de la Zona Oeste dependerán totalmente de los propietarios y ocupantes de los terrenos pendientes. Aunque Arch Co ha planteado la posibilidad (en su objeción a la Orden de Compra Obligatoria de febrero de 2023) de que estarían dispuestos a conceder una licencia, en condiciones adecuadas, con respecto a algunos de los aspectos buscados por el Ayuntamiento y EC en virtud de la Orden de Compra Obligatoria de febrero de 2023, dicha licencia (si se acuerda) no permitiría, por ejemplo, al Ayuntamiento asegurar la posesión vacante de 6 y 7 Farrell Court con el fin de crear la Park Route, ni aseguraría la Park Route completa y permanentemente ni daría ningún control a largo plazo del sitio a el Ayuntamiento o a EC.

49. Se ha considerado si los objetivos del Ayuntamiento podrían ser alcanzados por los terratenientes desarrollando por separado su terreno. Esto podría dar lugar a una reurbanización mal coordinada de partes de los terrenos de la nueva Orden de Compra Obligatoria, de forma fragmentaria, lo que contrastaría negativamente con la visión global del Proyecto. Cualquier reurbanización adecuada necesita los intereses/derechos cubiertos por la nueva Orden de Compra Obligatoria y, desde luego, cualquier reurbanización que se ajuste a la política de planificación también los necesita. El Proyecto, de acuerdo con la política de planificación, es un concepto holístico que no puede llevarse a cabo de forma fragmentaria y cualquier intento por parte de terceros de reurbanizar partes del terreno de

forma fragmentaria sin utilizar los poderes de la Orden de Compra Obligatoria destruiría los beneficios adicionales que se derivan de una regeneración coordinada y holística de acuerdo con la política de planificación.

50. El Ayuntamiento ha estudiado si existen propuestas alternativas para estos terrenos y si tales propuestas fueran adecuadas. El Ayuntamiento no tiene conocimiento de que existan propuestas alternativas y, aunque así fuera, dichas alternativas no (1) cumplirían los objetivos de la política de planificación para una remodelación integral de los terrenos del Proyecto ni (2) proporcionarían los beneficios del Proyecto.
51. Se ha considerado si los objetivos del Ayuntamiento al realizar la nueva Orden de Compra Obligatoria pueden alcanzarse en una ubicación diferente. En el contexto de los objetivos particulares que aquí se persiguen, no existe la posibilidad de una ubicación alternativa. El Proyecto consiste en regenerar esta zona de terreno, lo que no puede lograrse en otra zona de terreno.
52. También se ha considerado si un trazado alternativo para la Park Route, a través de los Arcos 113A/120 y 113B/121, al norte de la estación de ferrocarril, habría evitado la necesidad de adquirir el título de arrendamiento de 6 y 7 Farrell Court y los nuevos derechos asociados. Por las razones expuestas en el apartado 12, ese trazado alternativo habría sido significativamente inferior al elegido, de modo que sí es necesario adquirir 6 y 7 Farrell Court. También se ha considerado si es necesario adquirir el arco 113B/121 como local de reubicación para Beset y sus ocupantes, y potencialmente 113A/120 para DistriAndina si desean trasladarse allí, y en caso contrario para uso comercial/cafetería, y si existen alternativas a hacerlo. No se ha encontrado ninguna alternativa de reubicación fuera del emplazamiento que cumpla los requisitos de Beset. Las recientes decisiones sobre la Orden de Compra Obligatoria han puesto de relieve la importancia de intentar, en la medida de lo posible, ofrecer oportunidades de reubicación a los ocupantes dentro de la zona del Proyecto. Beset ha expresado su preferencia por tomar una unidad de arco de ferrocarril que puede acomodar un entresuelo, recreando así sus disposiciones en 7 Farrell Court. Aunque anteriormente se había previsto el traslado a Farrell Court 4-5, esas unidades no tienen la altura necesaria para incluir un entresuelo que sea lo suficientemente grande y cumpla con las normas de construcción. El arco 113B/121 sí tiene altura suficiente. Además, ahora se propone mantener el uso de club nocturno dentro de 4-5 Farrell Court y, en particular, dar a Corsica Studios la opción de tener una ocupación a más largo plazo de 4-5 Farrell Court. Sería preferible mantener el uso de club nocturno in situ, lo que significa que 4-5 Farrell Court no estaría disponible para la reubicación de Beset y sus ocupantes (o DistriAndina). EC no tiene el título necesario para llevar a cabo el uso beneficioso y las obras en los arcos 113A/120 y 113B/121, por lo que la adquisición de un mayor título de arrendamiento y nuevos derechos asociados es necesaria para lograrlo. También se ha considerado si es necesario adquirir el título de arrendamiento de los edificios 4 y 5 de Farrell Court y los terrenos situados en la parte inmediatamente posterior de dichos edificios, donde se ubicará el vestíbulo de mitigación del ruido, así como los nuevos derechos asociados frente al viaducto. El título de arrendamiento de la zona trasera es necesario para construir el vestíbulo y luego ofrecer el nuevo contrato de arrendamiento a largo plazo de ésta a Corsica junto con 4 y 5 Farrell Court como un espacio unificado; se requieren nuevos derechos para fijar el vestíbulo al viaducto y para las obras físicas asociadas. El título de arrendamiento de 4 y 5 Farrell Court y la bisectriz de acceso a la escalera de incendios es necesario para facilitar estas obras y obtener el control de la unidad con el fin de ofrecer un arrendamiento a más largo plazo del espacio unificado (es decir, con el vestíbulo de mitigación del ruido) a Corsica. Si Corsica opta por no aceptar esta opción, el título de arrendamiento seguirá siendo necesario para garantizar que se pueda

ofrecer a otros operadores un arrendamiento a más largo plazo del espacio unificado (es decir, con el vestíbulo de mitigación del ruido) para intentar mantener el uso.

La viabilidad financiera potencial del proyecto para el que se adquiere el terreno. Una indicación general de las intenciones de financiación y de cualquier compromiso por parte de terceros suele bastar para garantizar al Secretario de Estado que existen perspectivas razonables de que el proyecto siga adelante. Sin embargo, cuanto mayor sea la incertidumbre sobre la viabilidad financiero del proyecto, más convincentes deberán ser los demás motivos para proceder o la compra obligatoria.

53. Las intenciones de financiación se tratan más arriba. La viabilidad potencial del Proyecto se ha examinado como parte del proceso de solicitud de planificación en el contexto del nivel máximo de viviendas asequibles que el Proyecto puede proporcionar. Durante el proceso original de solicitud de planificación se debatió cuál debería ser el nivel adecuado de beneficio del promotor para reflejar el riesgo y la complejidad del Proyecto. La expresión pertinente del nivel de beneficios de un promotor para un plan de construcción de viviendas de alquiler es la Tasa Interna de Retorno ("TIR"). El objetivo de EC es alcanzar una tasa de rentabilidad del 11%. La evaluación de la viabilidad se llevó a cabo durante el proceso de solicitud de planificación en el contexto de la cantidad máxima de viviendas asequibles que razonablemente puede soportar el Proyecto. Los expertos en viabilidad designados por EC llegaron a la conclusión de que la TIR vigente en ese momento era del 7,51%, pero tanto ellos como los expertos designados por el Ayuntamiento acordaron, como parte del trabajo de viabilidad para la solicitud de planificación, que un objetivo de rentabilidad del 11% es alcanzable durante la vida útil del proyecto, teniendo en cuenta las previsiones de mercado que se han adoptado de los agentes residenciales y comerciales, así como el asesoramiento sobre costes de los asesores de costes. El consejo de GVA (ahora Avison Young), que asesora a el Ayuntamiento, fue que todas las previsiones actuales en ese momento sugerían que este crecimiento en la TIR durante el período de construcción es alcanzable y posiblemente conservador.
54. En junio de 2021, como parte del examen de la solicitud de planificación revisada, DS2 (asesor de EC) llegó a la conclusión de que se había producido un aumento teórico de la viabilidad, de modo que la TIR no ajustada había aumentado al 10,23%, pero señaló que esto se derivaba únicamente del hecho de que el valor de la Zona Este se había reducido debido a la demolición de edificios, y que en términos reales se había producido una reducción de los valores de venta al por menor debido a la pandemia COVID-19, y el declive general del comercio minorista en las calles principales, el aumento de los costes de construcción y el efecto de la pandemia significaban que la economía del desarrollo era extremadamente difícil. Avison Young coincidió en que no se preveía alcanzar el nivel de beneficios objetivo con el nivel requerido de viviendas asequibles.
55. Antes de la reunión del Ayuntamiento de diciembre de 2022, Avison Young llevó a cabo para el Ayuntamiento otros trabajos especializados sobre la viabilidad. Avison Young llevó a cabo una revisión de alto nivel de la viabilidad del Proyecto. El ejercicio adoptó la forma de una revisión de las valoraciones actualizadas del Proyecto propuesto y un comentario sobre si las aportaciones son razonables en este momento. Esta revisión de alto nivel se llevó a cabo sobre una base de escritorio para informar la toma de decisiones del Ayuntamiento. Avison Young advirtió que este ejercicio probablemente tendría que ser revisado de nuevo en el período previo a una investigación de la Orden de Compra Obligatoria. La revisión también incluyó un análisis de sensibilidad de la TIR, los alquileres comerciales y los rendimientos.

56. Sobre la base de su análisis de alto nivel, Avison Young concluyó que el Proyecto es viable. Avison Young señaló que los siguientes puntos refuerzan aún más su conclusión de que el Proyecto es viable: las obras de la Zona Este se han contratado en el marco de un contrato de diseño y construcción a precio fijo con un importante contratista de obras, Multiplex; se ha garantizado la financiación total de la Zona Este; la existencia del acuerdo contractual con UAL/LCC; el Proyecto ha comenzado y sigue adelante; aunque la situación macroeconómica actual es difícil, sigue habiendo una demanda subyacente de viviendas de alta calidad gestionadas profesionalmente, y las previsiones de alquiler siguen siendo positivas.
57. En el período previo a esta reunión del Ayuntamiento, Avison Young ha proporcionado un nuevo análisis de alto nivel para el Ayuntamiento, según el cual la situación sigue siendo muy similar a la de diciembre de 2022, y que el proyecto es viable.
58. La viabilidad es una cuestión discutible en lo que respecta a la Zona Este porque EC ha decidido seguir adelante, lo ha financiado y tiene un contratista designado y sobre el terreno para construirlo (sujeto en el caso de las zonas de la Orden de Compra Obligatoria a poder hacerlo). En cuanto a la Zona Oeste, la realidad es que una vez que el nuevo edificio del campus universitario se ha completado en la Zona Este para la UAL, la finalización de la venta de la zona de la LCC se activa, aunque la UAL tendrá algún tiempo para trasladarse a la Zona Este. Por lo tanto, habiendo pagado una suma muy considerable para adquirir la Zona Oeste en ese momento, es muy probable que la empresa del grupo de EC, Elephant Three Properties Limited, proceda a la reurbanización de la Zona Oeste (siempre que la nueva Orden de Compra Obligatoria le permita hacerlo), para recuperar el rendimiento de su inversión. La Guía Orientativa señala que una Orden de Compra Obligatoria todavía puede ser confirmada si hay incertidumbre sobre la viabilidad financiera si el caso para ello es muy convincente. En este caso, aunque se observa que actualmente no se prevé que se alcance la tasa de rendimiento objetivo, los funcionarios no consideran que exista ninguna incertidumbre real de que la Zona Oeste siga adelante dados los factores mencionados anteriormente, pero, incluso si existiera tal incertidumbre, la confirmación de la nueva Orden de Compra Obligatoria seguiría estando justificada porque los argumentos a favor de la nueva Orden de Compra Obligatoria son muy convincentes.
59. En virtud del acuerdo de indemnización de la Orden de Compra Obligatoria, todos los intereses que adquiera el Ayuntamiento, ya sea por acuerdo o por la Orden de Compra Obligatoria, se adquirirán con fines urbanísticos. De conformidad con el apartado 3 del artículo 233 de la Ley de 1990, el Ayuntamiento debe obtener la mejor contraprestación posible al enajenar terrenos en virtud de esta disposición. Sin embargo, esto debe juzgarse en el contexto de la totalidad de los acuerdos para la transferencia de intereses de conformidad con el acuerdo de indemnización de la Orden de Compra Obligatoria. El Ayuntamiento sólo adquirirá intereses de terceros o creará derechos sobre sus terrenos sobre la base de que la financiación de las adquisiciones o derechos iniciales (a valor de mercado) procederá de EC y sobre la base de que posteriormente enajenará cualquier terreno adquirido a EC o a la empresa del grupo de EC. Como tal, no hay ninguna perspectiva realista de que el Ayuntamiento obtenga una contraprestación respecto a las enajenaciones a EC (o a la empresa de su grupo) en virtud del acuerdo de indemnización de la Orden de Compra Obligatoria más allá de los acuerdos de indemnización, de manera que estos acuerdos sigan siendo la mejor contraprestación que puede obtenerse razonablemente dadas las circunstancias.
60. El Ayuntamiento debe ejercer las facultades que le confiere el artículo 233 de forma que, en la medida de lo posible, se garantice que los ocupantes pertinentes de esos terrenos

tengan la oportunidad adecuada de obtener alojamiento en los terrenos en cuestión (artículo 233, apartado 5). A estos efectos, se entiende por "ocupantes pertinentes" los residentes y las personas que ejercen una actividad económica en el terreno y desean obtener alojamiento. La intención del Ayuntamiento y de EC es ofrecer oportunidades de realojamiento a los ocupantes afectados. Se está ofreciendo a Corsica Studios (4-5 Farrell Court) la oportunidad de tomar un nuevo contrato de arrendamiento de esos locales, unificado con la caseta de mitigación de sonido una vez que se construya. A Beset y sus ocupantes (7 Farrell Court) se les ofrece la oportunidad de reubicarse en el arco 113B/121. A DistriAndina (6 Farrell Court) se le ofrece la oportunidad de reubicarse en el Proyecto, ya sea en una nueva unidad en la Zona Este o en el arco 113A/120 (lo que prefieran). Se prevé que Beset (y sus ocupantes) y DistriAndina no tengan que cesar su actividad ni sufran retrasos importantes en su reapertura. Corsica tendrá algunos ceses a corto plazo de la actividad comercial (potencialmente alrededor de 9 meses), mientras que las obras a su unidad se llevan a cabo, pero entienden perfectamente la situación y las obras facilitarían la solución que han buscado, con una oferta para aceptar un contrato de arrendamiento más largo de la nueva unidad completa con el vestíbulo de mitigación del ruido. El acuerdo de indemnización entre el Ayuntamiento y EC obliga a esta última a ofrecer oportunidades de reubicación de conformidad con el artículo 233 con respecto a cualquier terreno adquirido por el Ayuntamiento y enajenado a EC en virtud de los acuerdos de la Orden de Compra Obligatoria. Por consiguiente, se concluye que se cumplirá la obligación establecida en el apartado 5 del artículo 233.

61. Además, la estrategia de reubicación del acuerdo de la sección 106 requiere que el 10% de la nueva superficie comercial conforme al permiso de planificación de julio de 2021 sea una superficie comercial asequible y se ofrezca en primera instancia a las empresas elegibles desplazadas de la Zona Este. Del mismo modo, el 10% de la superficie comercial de conformidad con el permiso de julio de 2021 se proporcionará como espacio de trabajo asequible, de nuevo ofrecido en primera instancia a las empresas elegibles de la Zona Este desplazadas por la remodelación.
62. En lo que respecta a la obligación legal establecida en el artículo 66(2) de la Ley de Urbanismo (Edificios Catalogados y Zonas de Conservación) de 1990 de tener en cuenta la conveniencia de preservar los elementos de especial interés arquitectónico o histórico, y en particular los edificios catalogados, en el ejercicio de las facultades de enajenación previstas en el artículo 233, el Metropolitan Tabernacle es un edificio catalogado y se requieren algunas obras menores en dicho edificio, que han recibido la autorización correspondiente. El Ayuntamiento adquirirá nuevos derechos sobre el terreno en virtud de la nueva Orden de Compra Obligatoria y EC podrá hacer uso de esos nuevos derechos. El Ayuntamiento tomará nota de que, a pesar de la importancia concedida a los perjuicios causados al entorno del Tabernacle, el Comité de Planificación llegó a la conclusión de que dichos perjuicios se verían compensados por los importantes beneficios públicos derivados del Proyecto. El Comité de Planificación estudió en profundidad cualquier efecto que el Proyecto pudiera tener sobre otros bienes patrimoniales designados de la localidad, incluidos los edificios protegidos Faraday Memorial y Metro Central Heights, los edificios protegidos de West Square y las zonas de conservación de West Square y Elliott Row, así como cualquier bien patrimonial no designado. Los funcionarios consideran que las propuestas presentadas en este informe no incumplen esta obligación legal.

Que se han seguido correctamente los procedimientos reglamentarios

63. Se considera que hasta la fecha se han seguido correctamente los procedimientos legales pertinentes. Será necesario que el Ayuntamiento siga los procedimientos legales correctos

para realizar la nueva Orden de Compra Obligatoria, publicarla y notificarla a las partes afectadas, y seguir la política de orientación sobre (entre otras cosas) la presentación de una exposición de motivos a las partes afectadas. A partir de entonces, el Ayuntamiento tendrá que adherirse a los procedimientos legales en lo que respecta a la propuesta de confirmación de la nueva Orden de Compra Obligatoria, incluida la adhesión a las normas de investigación.