

PROSPECCION DE TENDENCIAS EN COMERCIO

LONDRES



OCTUBRE 2014

Sumario

1	Introducción	3
2	Portas Review: el futuro de las calles principales	4
3	Nuevos enclaves comerciales: Shoreditch y Dalston	6
4	Brick Lane como preámbulo a Old Spitefields Market	12
5	King Cross, patrones de uso mixto para una antigua área industrial	15
6	Creative Orchestra: fotografía del consumidor londinense	17
7	Coin Street, cambiando el curso del barrio	18
8	Borough Market: la gestión de un mercado independiente	22
9	Peckham, proceso participativo de codiseño de espacios	25
10	Estrategias públicas: “Action for High Streets”	29

1 INTRODUCCIÓN

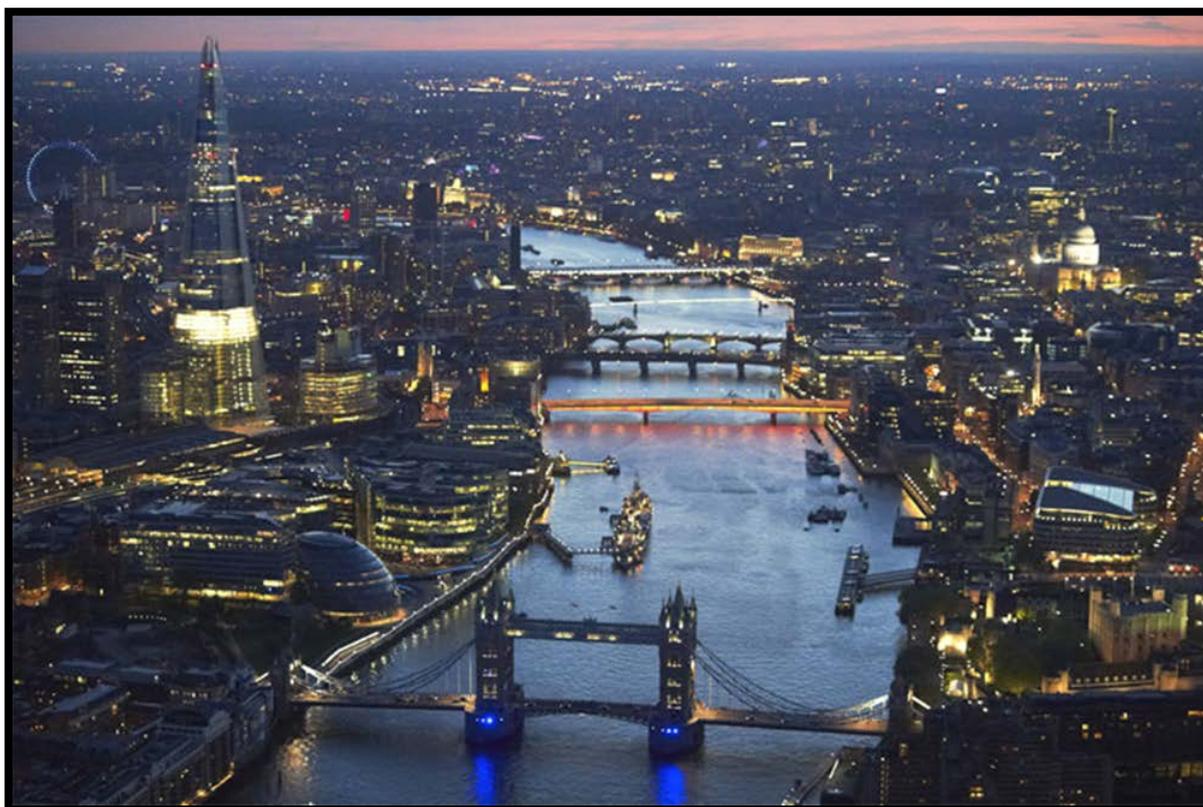
Los días 13, 14 y 15 de octubre personal de Ikusmer, Observatorio del Comercio participó en el viaje que la Dirección de Comercio de Gobierno Vasco y Euskoganberak organizaron a Londres con la intención de realizar una prospección de tendencias comerciales, en este documento reflejamos la información más destacada recopilada durante las reuniones y visitas a zonas comerciales destacadas.

Londres, es una ciudad global, centro neurálgico en el ámbito de las artes, el comercio, la educación, el entretenimiento, la moda, las finanzas, los medios de comunicación, la investigación y el turismo. Es, junto a Nueva York, el principal centro financiero del mundo y una de las áreas metropolitanas con mayor PIB.

Situada a orillas del río Támesis, cuenta con más de dos mil años de historia desde que fue fundada por los romanos. La ciudad está formada por una amplia variedad de culturas, etnias y religiones que integran su población de más de ocho millones de habitantes. La combinación de estas etnias y culturas -se calcula que entre sus habitantes se utilizan en el día a día más de 300 lenguas distintas- junto a que casi el 40% de la población londinense no sea de origen británico, han modelado su imagen de ciudad cosmopolita y abierta convirtiéndola en un referente internacional durante décadas.

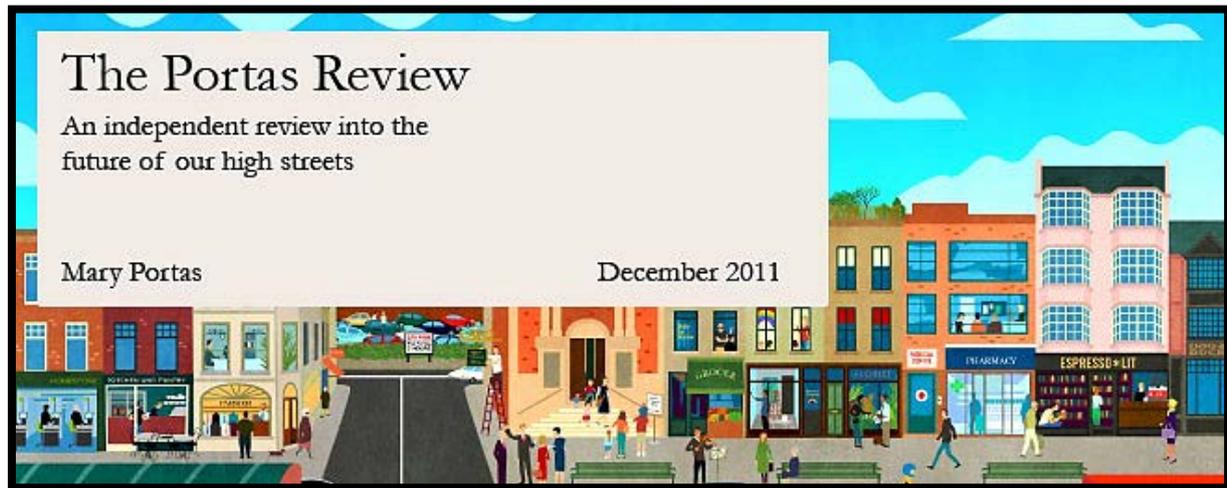
El término “Londres” hace referencia a la metrópolis, la cual contiene tanto la City como a los 32 municipios londinenses adyacentes. La City, hoy en día, es un gran centro financiero y comercial, y aunque su población residente no llega a los 10.000 habitantes, en ella trabajan más de 340.000 empleados.

Londres cuenta con cuatro enclaves declarados Patrimonio de la Humanidad: la Torre de Londres, el Real Jardín Botánico de Kew, el sitio formado por el Palacio y la Abadía de Westminster y la Iglesia de Santa Margarita y Greenwich. Londres cuenta también con numerosos museos, galerías de arte, bibliotecas, eventos deportivos y otras instituciones culturales como el Museo Británico, la National Gallery, la Tate Modern, la Biblioteca Británica y los cuarenta teatros del West End.



2 PORTAS REVIEW: EL FUTURO DE LAS CALLES PRINCIPALES

Durante la primera de las reuniones de trabajo Mark Dodsworth y John Lawrence colaboradores de Eusko Ganbarak en Reino Unido, realizaron una breve presentación del informe Portas.



La iniciativa tiene su origen a mediados de 2011 cuando el primer ministro David Cameron solicitó a la consultora especializada en retail Mery Portas que realizará un estudio independiente sobre el futuro de las denominadas calles principales o High Streets.

El motivo principal era el preocupante proceso de reducción de atractivo comercial en el que en ese momento se estaban viendo envueltas las calles principales y los centros de las ciudades, causado tanto por la competencia de los centros comerciales situados en las afueras de la ciudad como por el crecimiento del e-Commerce a través de dispositivos fijos y móviles.

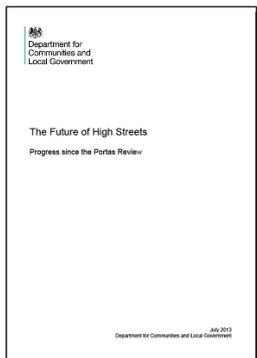


En el informe, al que se puede acceder a través de la imagen adjunta, la consultora María Portas expone su visión estableciendo como objetivo principal reinventar las calles principales como destino de actividades de socialización, cultura, salud, bienestar, creatividad y aprendizaje. Para ello establece 28 recomendaciones específicas que se detallan a continuación:

Para acceder al informe pinche sobre el documento

- Poner en marcha un "Town Team " que funcione como equipo estratégico y visionario para la gestión operativa de las calles principales.
- Apoyar el empoderamiento de los BID,s (Business Improvement Districts) otorgándoles más responsabilidades y funciones.
- Crear una legislación que facilite que los propietarios sean inversionistas de la calle dónde están establecidos, contribuyendo de esta manera a su Business Improvement Districts.
- Establecer un "Día Nacional del Mercado", donde los emprendedores puedan asumir y testar el funcionamiento de un comercio minorista a bajo coste.

- Reducir la burocracia, eliminando las regulaciones innecesarias para que cualquier emprendedor pueda operar en las calles principales.
- Considerar y estudiar los tributos establecidos de manera que se establezcan tasas que los minoristas independientes puedan asumir.
- Empleo de los nuevos poderes discrecionales atribuidos a las autoridades locales para que realicen concesiones en las tasas a las nuevas empresas locales.
- Revisión de los índices a utilizar para la actualización de impuestos, proponiendo el uso del Índice de Precios al Comercio en lugar del Índice de Precios al Consumo.
- Implementar esquemas de estacionamiento regulado gratuito por áreas locales.
- Lograr calles principales accesibles, atractivas y seguras a través de la gestión de los “Town Teams”.
- Impulsar la desregulación de las calles principales como parte del trabajo en curso realizado por el Gobierno en pro de la liberalización de los trámites burocráticos.
- Modificar los aspectos restrictivos del sistema de “Clasificación de Usos” de los edificios de manera que se faciliten los cambios de usos de las propiedades clave en las calles principales.
- Reclasificación de las tiendas de apuestas en una categoría específica.
- Realizar una declaración explícita a favor del desarrollo del centro de la ciudad en la redacción del Marco de Política Nacional de Planificación.
- Posibilitar que La Secretaria de Estado requiera a los grandes centros comerciales que se creen en nuevas áreas comerciales en desarrollo fuera de la ciudad, una cuota razonable de pequeños establecimientos comerciales.
- Facilitar el apoyo, orientación y proceso de mentoring desde los grandes retailers hacia las empresas locales y los minoristas independientes.
- Difusión de las actividades que desarrollan en apoyo a la calle principal los grandes retailers a través del informe de actividad anual.
- Fomentar los contratos de colaboración entre propietarios en base a un código de arrendamiento y al apoyo del uso de las estructuras de arrendamiento que no se base únicamente en la revisión de rentas ascendente especialmente en el caso de los pequeños comercios.
- Explorar elementos disuasorios para prevenir que los propietarios tengan los locales vacíos.
- Solicitar a los bancos que son dueños de locales vacíos en calles principales que los administren de forma adecuada o los pongan a la venta.
- Facilitar que las autoridades locales realicen un uso más proactivo de los Poderes de Orden de Compra para incentivar la remodelización de espacios comerciales clave de las calles principales.
- Facultar a las autoridades locales para intervenir cuando los propietarios no cumplen con las "Ordenes de gestión de tiendas vacías"
- Introducir un registro público de los propietarios de los locales de las calles principales.
- Ejecutar una campaña para para fomentar la participación de los ciudadanos en los Planes de Barrio.
- Promover la inclusión de las calles principales en los Planes de Barrio.
- Facilitar que los promotores contribuyan financieramente para asegurar que la comunidad local tenga voz en el sistema de planificación.
- Apoyar un uso vecinal creativo de los locales vacíos.
- Ejecutar una serie de pilotos de calles principales a modo de prueba de concepto.



Tras la publicación del informe el Gobierno Británico puso en marcha una serie de medidas con el objetivo de impulsar la revitalización de las calles principales. Estas medidas se recogen en el informe que tiene por título: “The Future of High Streets Progress since the Portas Review” y define como se han asumido los retos locales, estableciendo los próximos pasos a seguir a la hora de encuadrar el futuro de las calles principales.

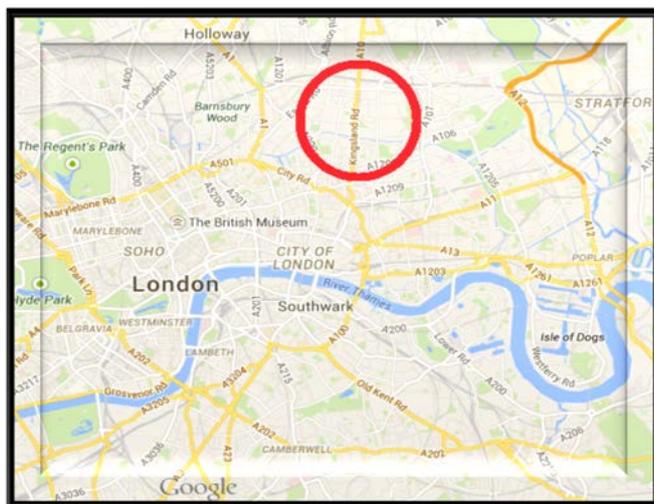
Para acceder al informe pinche sobre el documento



Entre las medidas emprendidas se incluye la financiación de 32 “Proyectos piloto Portas” que se pueden ver ubicados en el mapa interactivo adjunto. En el link se detallan a grandes rasgos, cada una de las propuestas y además se identifica los siete ganadores de los premios para la renovación de la calle principal, High Street Renewal Awards, quienes recibieron este reconocimiento por considerar sus iniciativas especialmente innovadoras.

Para acceder a la información pinche sobre el mapa

3 NUEVOS ENCLAVES COMERCIALES: SHOREDITCH Y DALSTON



Shoreditch es un barrio ubicado en el municipio londinense de Hackney. Se trata de una zona edificada en el centro de la ciudad al norte de la City de Londres.

La etimología de 'Shoreditch' es objeto de debate. Una tradición legendaria temprana lo relaciona con Jane Shore, la amante del rey Eduardo IV quien de acuerdo con una antigua balada falleció en una zanja (ditch).

Sin embargo, el lugar es llamado 'Shoreditch', mucho antes de esto, sugiriéndose, de forma más plausible, que deriva de 'Sewer Ditch', en referencia a un desagüe o canal antiguo en lo que era un área

pantanos adyacente a los 'pantanos' de Finsbury.

Antiguamente Shoreditch era un suburbio que quedaba en los extramuros de la City de Londres. Durante el siglo XVII se trasladaron a la zona ricos comerciantes de seda hugonotes, estableciendo la industria textil. En el siglo XIX se añadió la industria de muebles.

El proceso que a día de hoy, conocemos como “el fenómeno Shoreditch” comenzó a finales de la década de 1990, cuando creativos y artistas huyeron del West End ahuyentados por los alquileres prohibitivos y comenzaron a comprar almacenes en lo que entonces era un páramo urbano abandonando tras el colapso de la industria textil.

En unos años la zona se transformó por completo con la aparición de clubes de vanguardia, galerías, restaurantes y comercios independientes. La regeneración de la zona ha dado vida a este barrio que hasta entonces era uno de los más pobres de Londres.

En lo referente a **Dalston**, el barrio geográficamente contiguo a Shoreditch, se trata de un área tradicionalmente residencial, formada por viviendas unifamiliares adosadas y bloques de viviendas sociales que por su flexibilidad de adaptación hna dado cabida durante años a una gran diversidad de emigrantes: primero Judíos, después Caribeños y Turcos y muy recientemente Vietnamitas y Polacos.

Esto ha dejado en el barrio una innumerable cantidad de restaurantes y establecimientos comerciales de diversas nacionalidades y carácter multicultural.

Dalston es actualmente una de las áreas de Londres que más está sufriendo el proceso de “gentrificación”, tal y como sucedió en su momento en Shoreditch. Hasta hace unos años Dalston era básicamente un barrio pobre que únicamente disponía de un puñado de establecimientos comerciales (el 70% de ellos eran de vestidos de bodas turcas y el restante 30% correspondía a comercios sociales de tipo “todo a 100”).

La privatización y estandarización progresiva ha dejado atrás otras zonas de Londres, como Shoreditch que poco a poco se van llenando de restaurantes y comercios en cadena. Los precios de los alquileres en Shoreditch se han incrementado y dada su cercanía geográfica muchos negocios se han trasladado a Dalston.

A día de hoy Dalston es el nuevo Shoreditch, es una zona que comienza a destacar en el ambiente de la ciudad tal y cómo sucedió hace más de una década con Shoreditch, convirtiéndose en el lugar que concentra mayor número de actividades culturales independientes de la ciudad.

A continuación se presentan los diferentes establecimientos y proyectos comerciales visitados en ambos barrios

BOX PARK ([HTTP://WWW.BOXPARK.CO.UK/](http://www.boxpark.co.uk/))



Declarado como el primer pop-up mall del mundo, Boxpark es un centro comercial temporal. Situado en el distrito de Shoreditch ocupa parte de los terrenos por donde circulaba una antigua línea de ferrocarril que llevan abandonados y sin actividad más de cuarenta años.

Construido a partir de una estructura de contenedores, este espacio fue fundado e inaugurado por Roger Wade en 2011 con el objetivo de permanecer abierto 5 años.

Roger Wade fue creador y propietario de la marca de moda británica Boxfresh hasta que en el 2005 fue adquirida por el grupo PentLand. Cuando empezó a vender sus primeras prendas de la enseña Boxfresh en diferentes mercados de Londres Wade soñaba que algún día exportaría sus creaciones en contenedores de barco, así nació su interés en este tema.

Con el tiempo, comenzó a observar como enseñas como Puma y Illy Café habían convertido contenedores de embarque en establecimientos “Pop Up” y además siendo consciente del desarrollo de los últimos 10 años de viviendas en contenedores, supo ver la oportunidad de crear un espacio comercial y de ocio creando el primer centro comercial emergente del mundo: Boxpark, dando paso al nuevo concepto de diseño “pop-up” que se caracteriza por crear espacios urbanos, temporales y flexibles que pueden ser trasladados y alterados para dar cabida a nuevos locales.

En palabras de su fundador: “Siempre he estado fascinado por los contenedores marítimos, y Boxpark es una fusión de diferentes ideas personales. Quería crear un lugar comercial, a gran escala, donde el uso de contenedores ofreciera a los minoristas un coste accesible, versatilidad y un modelo eficiente que tuviera sentido, la antítesis de un centro comercial tradicional. Al mismo tiempo, yo quería que fuera un espacio de vida “



Wade quería ofrecer arrendamientos flexibles (existe la posibilidad de arrendar los contenedores por diferentes periodos de tiempo) y asequibles a los minoristas independientes posicionando BoxPark cómo una alternativa a las homogéneas calles del centro de Londres.

Por este motivo en Boxpark conviven junto a comercios independientes de mayor tamaño, marcas más pequeñas e innovadoras que no encajarían o no podrían permitirse estar presentes en otro tipo de centros comerciales.

Boxpark está formado por más de sesenta antiguos contenedores de carga que le dan al conjunto una estética industrial, con una imagen de marca de líneas simples obra de StudioMakgill, el cual refleja la estética industrial y monolítica de los contenedores a través de los colores blanco y negro junto a una potente tipografía sans serif, sistema que permite que las diferentes marcas se apropien de la identidad y se mimetizen en el espacio comercial.



El espacio está distribuido en dos plantas, donde se pueden encontrar tiendas, cafés, restaurantes y galerías. Las dimensiones reducidas de los contenedores de carga han sido, más que un hándicap, una oportunidad de resolver de manera eficaz y creativa el diseño de los espacios comerciales. Espacios llenos de talento, innovación y actitud que crean un ambiente moderno en concordancia con el barrio.

Boxpark es a día de hoy uno de los centros comerciales más sostenibles que se han construido, su estructura se ha desarrollado prácticamente con materiales reciclados, y al terminar el contrato de 5 años, toda la estructura modular se puede desmontar y reciclar en futuros Boxparks, dejando el sitio indemne.

HOUSE OF HACKNEY (WWW.HOUSEOFHACKNEY.COM)



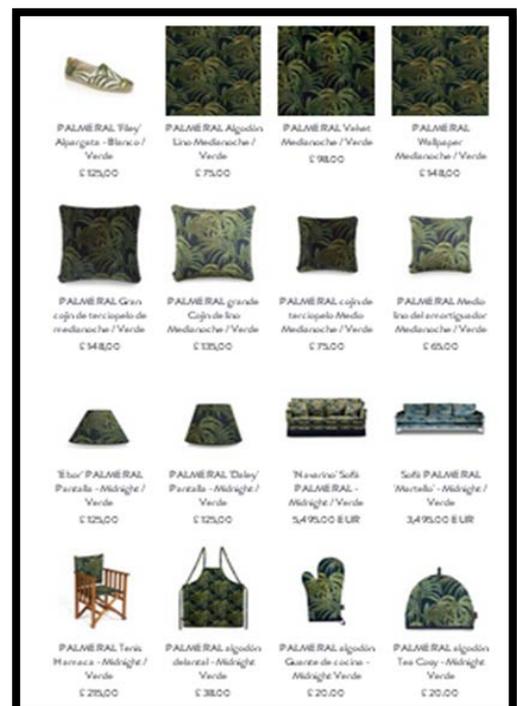
Comercio fundado en 2010, el responsable de House of Hackney es el matrimonio formado por Javy M Royle y Frieda Gormley. Originalmente fundada como una marca de diseño de interiores, House of Hackney, junto a Opening Ceremony, ha trasladado sus característicos estampados decorativos al mundo de la moda destacando por su énfasis en la calidad, el diseño y el “Made in England”.

Actualmente se pueden adquirir en el establecimiento artículos tan diversos como ropa, papel pintado, muebles, textil para el hogar, equipamiento para la cocina, accesorios de baño y cama....

Destaca su iniciativa por la que en base a un diseño gráfico original son capaces de trasladarlo a todas las categorías de productos que comercializan, creando de esta manera diferentes colecciones basadas en un mismo estampado.

El establecimiento cuenta con una estética influenciada por la herencia inglesa, en este sentido y en consonancia con la visión de sus fundadores, era de suma importancia que tanto los materiales que se utilizarán para la elaboración de los productos cómo su fabricación fuera Británica, manteniendo la producción cercana a casa y apoyando de esta manera, a las pequeñas industrias tradicionales en pro del fomento del empleo local.

Para ello House of Hackney trabaja con diferentes fabricantes del Reino Unido, especializados en cada uno de categorías de producto que comercializan. Los muebles por ejemplo son elaborados a mano en Nottingham, la vajilla se produce en el hogar de porcelana fina en Stoke-on-Trent, y las telas en Lancaster utilizando sólo terciopelos británicos.





Pero sus propietarios también se ha propuesto “crear algo moderno” a través del choque y la yuxtaposición de conceptos, razón que los incitó a desarrollar su primera colaboración en tenis. La pareja es reconocida por tomar el estilo británico y darle un gran giro a lo tradicional. Ellos se lanzaron al mundo de la moda hace unos dos años, y han estado alterando ropa deportiva convencional, como sudaderas y camisetas a través de patrones e impresiones únicas que están combinadas con materiales elegantes. Ejemplo de esta iniciativa es la colaboración con la marca deportiva PUMA por la que han presentado las zapatillas PUMA Basket X HOH.

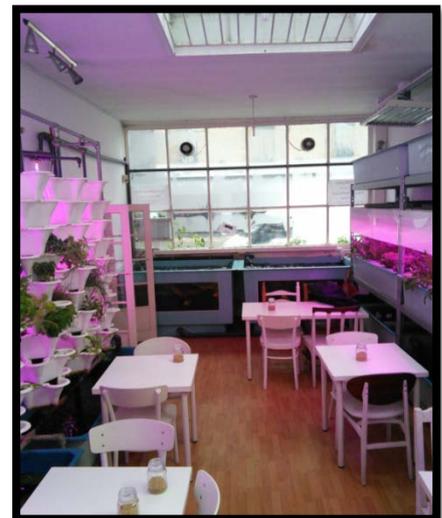
FARM SHOP ([HTTP://FARMLONDON.WEEBLY.COM/FARMSHOP.HTML](http://farmlondon.weebly.com/farmshop.html))



Farm Shop es una Asociación sin ánimo de lucro, ubicada en Dalston que abrió sus puertas en 2011. En sus orígenes comenzaron con el formato “Pop Up” y tras ganar un concurso municipal de proyectos empresariales evolucionaron hacia un proyecto empresarial. Un concepto de negocio que tiene como objetivo fomentar la agricultura en la ciudad e incentivar a la ciudadanía a cultivar sus propios alimentos.

Se trata de un espacio multidisciplinar que ofrece los siguientes servicios:

- Centro de la agricultura urbana: Sistema de acuaponía, laboratorio de alimentos hidropónico de interior y granjas y gallinero.
- Tienda: Distribuyen y comercializan los productos cultivados, así como los productos necesarios para el cultivo hidropónico.
- Espacio de trabajo co-working: En el piso superior cuenta con un espacio a arrendar a empresas por una renta accesible (40libras/semana). Principalmente lo ocupan diseñadores freelance, programadores y consultores.
- Cafetería: Servicio de cafetería en la que se comercializan sándwiches y ensaladas elaboradas con productos de cultivo propio.
- Alquiler de espacio comunitario para todo tipo de eventos, cenas, fiestas, reuniones, conciertos... alquilan el espacio por hora y día, además ofrecen la posibilidad de asumir la gestión de la organización del evento. Ofrecen servicio de catering con comida elaborada con productos de la granja.
- Formación: Imparten cursos de cocina con el objetivo de enseñar a incorporar la tipología de productos que cultivan en la dieta diaria.
- Consultoría: Apoyo y asesoramiento en el diseño de espacios de agricultura urbana, son especialistas en el cultivo de alimentos a través de formas nuevas e innovadoras, como la hidroponía y la agricultura integrada. Su equipo se complementa con una amplia red de asociados que trabajan en los campos de acuaponía, acuicultura, micología, hidroponía, construcción de invernaderos e iluminación hortícola.



ACE HOTEL SHOREDITCH (WWW.ACEHOTEL.COM/LONDON)

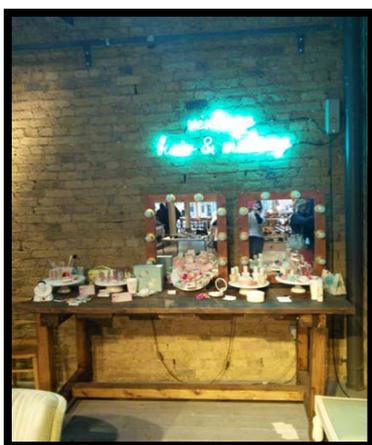


El “Ace Hotel London Shoreditch” no es simplemente un hotel en el que poder alojarse.

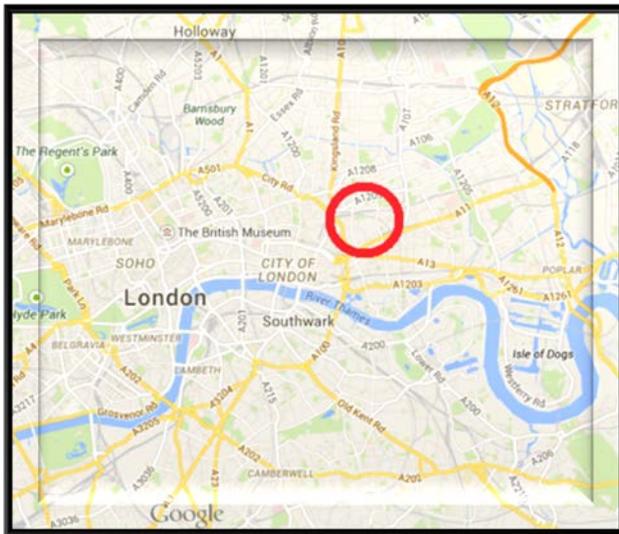
Cuenta con un espacio co-working abierto a huéspedes que por su ubicación en las inmediaciones de la zona financiera atrae a empleados de pequeñas empresas, habituados a trabajar fuera de la oficina que lo utilizan como centro de trabajo.

Teniendo en cuenta el perfil de visitante, se trata de un espacio dónde el diseño, la innovación, la cultura y la tecnología se reúnen en pro de la colaboración.

AIDA (WWW.AIDASHOREDITCH.CO.UK/)



Se trata de un tienda de moda masculina y femenina que principalmente comercializa firmas independientes. Su decoración está fundamentada en mobiliario vintage y diseño industrial. Como peculiaridad indicar que dispone de una estación o punto de belleza dónde poder maquillarse y peinarse. Cuenta además con una cafetería en su interior, siendo esta un espacio de encuentro o reunión del barrio.



Brick Lane es una larga calle del barrio londinense de Tower Hamlets, en el East End de la capital de Inglaterra que ha estado tradicionalmente caracterizada por sus antiguos y constantes flujos migratorios. Su historia comenzó en el año 600 con los hugonotes protestantes franceses, quienes desarrollaron diferentes actividades comerciales en ella.

El significado literal del nombre “brick”, ladrillo, tiene que ver con la tradición industrial y comercial de la zona. Nos traslada a la mayor parte de las casas Londinenses, muchas de las cuales fueron construidas gracias a las fábricas de ladrillos rojos presentes en el área de Brick Lane. Actividad que se complementaba con industrias textiles y cervecerías. El flujo de migraciones sigue hoy con poblaciones asiáticas y del medio oriente.

El Brick Lane de hoy revive las típicas atmosferas de Bangladesh, la cultura bengalí se respira en los numerosos restaurantes existentes que invitan a probar la típica cocina al curry, por esa razón a Brick Lane también se la denomina Banglatown. En cuanto a la actividad comercial principalmente podemos encontrar pequeñas tiendas de alimentos en los que predomina la comida india, venta de tejidos, telefonía y ropa de segunda mano.

El entorno combina viviendas de ladrillo rojo con antiguos edificios industriales reconvertidos en centros culturales, como la Old Truman Brewery. Desde los 90 alberga tiendas independientes, galerías, escenarios musicales y establecimientos de restauración y ocio. Es el lugar de las artes y los medios de comunicación, el hogar de empresas creativas, comercios independientes, galerías, mercados, bares y restaurantes. Se han regenerado diez hectáreas de edificios vacíos y abandonados convirtiéndolos en espacios espectaculares de oficinas, retail, ocio y eventos. La mezcla sintonizada entre los negocios y el ocio ha creado un ambiente único haciendo que el Old Truman Brewery sea un destino en sí mismo <http://www.trumanbrewery.com/>



Además la zona cuenta con un mercadillo callejero (Brick Lane Market), siendo el lugar indicado para comprar muebles art-decó de segunda mano, antiguas revistas descatalogadas, aparatos electrónicos, bicicletas o ropa bengalí entre otras cosas.

El mercado se celebra los domingos, y se extiende por Brick Lane, Cygnet and Sclater Street y alrededores.

En las inmediaciones de Brick Lane podemos encontrar el mercado **Old Spitalfields** donde dispondremos de un amplio abanico de arte, moda, regalos, antigüedades y establecimientos de alimentación a través de sus numerosos puestos, tiendas y restaurantes.



SE trata de uno de los mercados victorianos que aún se conservan en la capital. Enclavado en las calles adoquinadas entre Brick Lane y Bishopsgate, Old Spitalfields Market rezuma historia puesto que lleva funcionando desde el siglo XVII.

La historia de este lugar se remonta a la época en que los romanos la usaban como cementerio. Posteriormente se usó como hospital medieval (de donde se deriva su nombre actual). Tras el Gran Incendio de Londres, miles de personas acamparon allí y fue finalmente en 1682 cuando el rey Carlos II concedió el permiso para establecer el mercado.

En el pasado esta zona solía atraer a todo tipo de inmigrantes: hugonotes franceses huyendo de Luis XIV, judíos rusos, musulmanes de Bangladesh, etc. Todos ellos aportaron nuevas habilidades a la zona, y desarrollaron actividades comerciales de diversa índole, desde el comercio de seda, hasta la venta de máquinas de coser, pasando por la elaboración y venta de rosquillas.

El edificio victoriano de Old Spitalfields Market fue construido en el año 1876, aunque la actividad comercial en la zona llevaba en marcha desde 1682.

En enero de 2011, le fue otorgado el premio al “Mejor mercado privado”, concedido por NABMA (National Association of British Market Authorities), la Asociación Nacional de Autoridades de Mercados Británicos.

En la actualidad, los visitantes pueden descubrir mercados temáticos, siete días a la semana, junto a tiendas de moda y diseño, bares, cafeterías, salones de té y restaurantes. Los diferentes tipos de comercios se organizan por días, de la siguiente manera:

- De lunes a miércoles: 10 a.m.-4 p.m.
Mercado General de Puestos. Diferentes vendedores ambulantes ofrecen una variedad de productos que incluyen moda, calzado, regalos...
- Jueves: 10 a.m.-4 p.m.
Mercado de antigüedades y vintage
- Viernes: 10 a.m.-4 p.m.
Moda y mercado del arte
- Sabado 11 a.m. a 5 p.m.
Mercados temáticos
- Dom: 9am – 5pm
Mercado General de Puestos



Cabe destacar como el primer lunes del mes y el tercer miércoles, hay puestos especiales de música y vinilos.

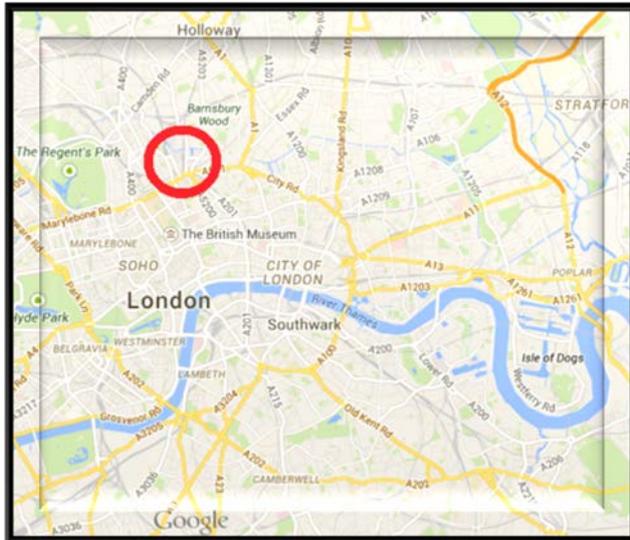
Además de los diferentes mercados que se organizan de forma periódica, indicar que también se pueden encontrar una gran variedad de tiendas, bares y restaurantes que abren todos los días.

Old Spitalfields Market además ofrece la opción de alquiler de espacios para la organización de eventos.

Con más de 1.400m² de espacio de alquiler, Old Spitalfields Market se ha convertido en el lugar privilegiado para la celebración de eventos.

Ofrece una ubicación que puede albergar diferentes actividades tales como exposiciones, conferencias, recepciones, desfiles de moda, actividades culturales y mucho más. Recientemente ha tenido lugar el Vans Downtown Showdown un evento internacional de skateboarding, la feria de arte contemporáneo, el London Festival...

5 KING CROSS, PATRONES DE USO MIXTO PARA UNA ANTIGÜA ÁREA INDUSTRIAL



Durante la visita nos reunimos con Maxine Howard, empleada del Visitor Centre de King Cross Development que nos presentó el proyecto de revitalización del área.

King's Cross es un área del centro de Londres ubicada entre los distritos de Camden e Islington.

En la época victoriana, King Cross fue un importante centro industrial, pero a finales del siglo XX la zona únicamente contenía una serie de edificios en desuso, ramales ferroviarios, almacenes, plantas de gas y terrenos contaminados.

En el año 1996, los propietarios de las tierras London & Continental Railways Limited y Exel decidieron reurbanizar y desarrollar el lugar.

La ubicación, las conexiones y el valor patrimonial permitían crear un espacio mixto que albergará viviendas, oficinas, comercio, ocio y cultura.

Argent (una de las firmas de desarrollo inmobiliario más conocida del Reino Unido) fue seleccionada socio promotor del desarrollo. Posteriormente, Argent, London & Continental Railways y DHL formaron una sociedad conjunta: Kings Cross Central Limited Partnership. Sociedad propietaria y gestora del proyecto. Siendo los porcentajes de participación los siguientes:

- Argent propietaria del 50% a través de la asociación Argent King Cross Limited
- Continental Railways 36,5%
- DHL Supply Chain 13,5%

La iniciativa comenzó a tomar forma en colaboración con la comunidad local, el gobierno y otras partes interesadas. Este trabajo formó la base de una visión para el desarrollo, a partir del cual se desarrolló el plan estratégico.

El objetivo era crear diferentes patrones de uso para toda la localidad, fomentando un modelo dinámico de usos que incluyera tanto a las empresas como a la comunidad local. Durante el proceso de planificación se estableció un marco de participación para la comunidad de manera que el programa de regeneración asegurará que aquellos que viven y trabajan cerca percibieran los beneficios del desarrollo.

El plan estratégico aún 316.000 metros cuadrados de espacio de trabajo (oficinas), 46.450 metros cuadrados de venta al por menor, 10,5 hectáreas de espacio público y 2.000 viviendas de las cuales el 44% son sociales.

Con el objetivo de mantener el valor patrimonial, el plan estratégico hace referencia a rehabilitación de 20 edificios y estructuras históricas.

En lo referente a la ubicación de los diferentes equipamientos, la mitad sur principalmente alberga oficinas, mientras que la mayoría del comercio minorista, el ocio, y las unidades de vivienda se ubican al norte del canal.



Las primeras obras de infraestructura comenzaron en 2008 con la rehabilitación de los edificios de estilo victoriano y sus alrededores, en el 2011 la Universidad de las Artes de Londres se trasladó a King Cross y parte del desarrollo se abrió al público en ese momento. Esto ayudó a que se definiera como una zona creativa y viva y animó a otros inquilinos a ocupar espacios disponibles, entre ellos Google que ubicará aquí sus nuevas oficinas.



En cuanto al mix comercial indicar que se busca un equilibrio que permita la convivencia de unidades comerciales independientes y grandes marcas.

En el siguiente enlace se pueden consultar los diferentes espacios que King Cross puede ofrecer para el desarrollo de la actividad comercial:

<http://www.kingscross.co.uk/retail-and-restaurant-space>

Indicar, que el desarrollo urbanístico se realizó siguiendo criterios de sostenibilidad estableciéndose como objetivo del proyecto reducir al menos un 50% las emisiones (con respecto a niveles del 2005). Entre las herramientas para alcanzar dicho objetivo, está el diseño eficiente de los edificios (varios edificios de King Cross han sido premiados por ello) así como la aplicación de las últimas tecnologías y la conexión a una red combinada de energía que distribuye agua caliente y que abarca la totalidad del proyecto.

6 CREATIVE ORCHESTRA: FOTOGRAFÍA DEL CONSUMIDOR LONDINENSE

Creative Orchestra (<http://www.creativeorchestra.com>) es una agencia de publicidad y marketing ubicada en el Reino Unido que ofrece servicios de marketing estratégico, branding, diseño digital, comunicación y asesoramiento a marcas españolas que quieran entrar en el mercado británico, ayudándoles a posicionar su marca en dicho mercado.

Victoria Gallardo y su socio británico Chris Arnold, son los fundadores y directores creativos de la agencia, han trabajado en importantes agencias de publicidad como Saatchi & Saatchi, McCann, BBDO o Grey.

Nos reunimos con ellos para que nos trasladaran las peculiaridades del mercado Británico y nos realizarán una fotografía del comportamiento de compra del consumidor Inglés. La reunión tuvo lugar en el "Impact Hub" de King Cross. Incubadora de empresas que facilita un espacio co-working a nuevos emprendedores fomentando la colaboración y el trabajo en red.



A continuación se detallan las principales ideas transmitidas principalmente focalizadas en el sector de alimentación:

- El mercado está dominado por 6/7 grandes cadenas de supermercados y pequeños comercios independientes. Ambos formatos coexisten, la comunidad apoya a los pequeños establecimientos comerciales como reacción a la uniformidad y homogeneidad que acarrea la implantación de grandes cadenas. Un claro ejemplo de ello es la zona de Crouch End ubicada al norte de Londres donde conviven grandes cadenas de supermercados y pequeñas tiendas de alimentación.

- En el mercado del Reino Unido existe una tendencia creciente por la ética, el comercio justo, los productos ecológicos, el consumidor Inglés es cada vez más exigente, sabe lo que quiere y quiere conocer la historia de los productos que ingiere, de dónde vienen, cómo se han cultivado...

- . Los consumidores ingleses a la hora de realizar la compra buscan productos naturales, que no hayan sido procesados, de calidad, locales y que quién los comercialice cumpla los criterios de responsabilidad social corporativa. Están dispuestos a pagar más por ello. Y por esta razón muchos de los consumidores

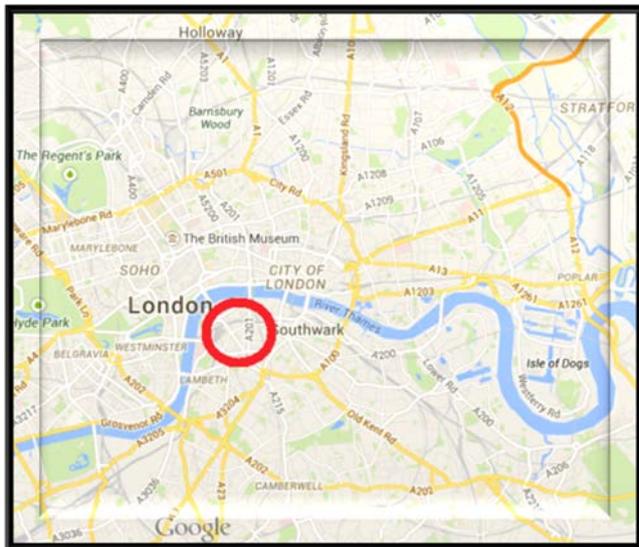
realizan la compra en los pequeños comercios independientes. Al consumidor le resulta más fácil creer en la persona que hay detrás de un pequeño establecimiento comercial, en sus principios, en su filosofía...

- Con el objetivo de acortar distancias y siendo conscientes de la demanda existente de esta tipología de productos, las grandes cadenas de supermercados han creado secciones especializadas en las que comercializan productos locales. En este sentido realizan importantes campañas de publicidad para dar a conocer esta iniciativa. Como ejemplo se podría señalar la cadena Budgens que ofrecen la posibilidad a productores locales de promocionar sus productos en los establecimientos propios. El porcentaje general de productos locales y ecológicos en la cesta de la compra de los supermercados es del 7%, en Budgens este porcentaje se incrementa al 14%.

- Unido a la creciente demanda de productos de calidad en Inglaterra se han desarrollado 75 certificados de calidad vinculados a los productos.

- Internet ha permitido que los productores contacten directamente con los clientes. Se crearon empresas formadas por agricultores que querían ofrecer los productos orgánicos que cultivaban directamente al cliente. Diseñaron sitios web que posibilitaban la compra directa y organizaron sistemas de entrega a domicilio.

7 COIN STREET, CAMBIANDO EL CURSO DEL BARRIO



Coin Street está situado en el South Bank londinense y da nombre a la organización de vecinos que consiguió cambiar el futuro de su barrio.

Ubicado entre los puentes de Hungerford y Blackfriars, su trama urbana se componía de antiguos almacenes portuarios, pequeñas industrias, viviendas y solares vacíos. Era un objetivo obvio para los desarrolladores y promotores, que a mediados de los años 70 presentaron un proyecto para revitalizar la zona convirtiéndola principalmente en un espacio de oficinas pero se encontraron con la oposición de los residentes, que no estaban dispuestos a convertir aquel espacio de Londres en una segunda City.

Por ello, las propuestas de los promotores fueron respondidas por los residentes locales que se organizaron en varios grupos de acción que

confluyeron en el denominado Coin Street Action Group, formado en 1977. Su objetivo era ocupar los terrenos con viviendas asequibles, zonas verdes y equipamientos para los residentes. El Grupo de Acción elaboró planes de vivienda que contenían viviendas sociales, parques, talleres, tiendas y lugares de ocio.

Un objetivo por el que lucharon más de siete años. Durante ese tiempo, los promotores adquirieron parte de los edificios en desuso, como la Oxo Tower, destinados a ser demolidos, y presentaron un plan de actuación, mientras que los residentes diseñaron también el suyo. Para entonces, la mitad del terreno pertenecía a los promotores, mientras que la otra mitad era propiedad del Greater London Council (GLC).

El GLC había apoyado originalmente a los desarrolladores de oficinas, pero, después de 1981, y tras siete años de intensas campañas públicas realizadas por la comunidad de vecinos, y ante la creciente oposición pública, decidió apoyar a la organización vecinal.



En 1984 los promotores acabaron vendiendo su parte al GLC, que a su vez revendió todo el área de 5,6 hectáreas a los vecinos constituidos en compañía limitada, Coin Street Community Builders (CSCB), por un millón de libras.

La empresa está compuesta por un Consejo elegido por los miembros CSCB. Sólo las personas que viven a nivel local pueden ser miembros. Los beneficios no se distribuyen sino que se reinvierten en objetivo de servicio público de CSCB, es una empresa sin ánimo de lucro, se trata de una empresa social.

Coin Street Community Builders cuenta con un equipo personal para desarrollar, gestionar y mantener la zona y supervisar sus programas de apoyo comunitario y empresarial.

Trabajan en estrecha colaboración con empresas vecinas, organizaciones artísticas, organizaciones benéficas asociadas además de apoyar la educación, las artes y las actividades comunitarias que se desarrollan en el barrio.

La Comunidad de Coin Street adquirió los terrenos con préstamos concedidos por la propia municipalidad. Los préstamos e intereses debían ser reembolsado con los ingresos generados de la explotación del propio proyecto, para ello en un primer momento, y como uso temporal, convirtió los solares vacíos en aparcamientos de pago.

A día de hoy los ingresos se genera a partir de una variedad de fuentes, incluyendo el alquiler de espacios comerciales y de restauración, espacios para eventos, espacios de salas de reuniones y conferencias... A medida que el barrio fue mejorando y se estableció la actividad comercial los valores de las propiedades aumentaron y esto permitió a la compañía ampliar sus préstamos para futuras inversiones.

El objetivo era hacer del espacio un lugar para vivir, trabajar y visitar, logrando un vecindario de uso mixto mediante la creación de nuevos hogares en formato de cooperativa, tiendas, galerías, restaurantes, cafeterías, instalaciones deportivas y la organización de festivales y eventos.

Todas las viviendas construidas están pensadas para que su gestión sea en régimen cooperativo. Los inquilinos reciben formación constante sobre distintos aspectos relacionados con la gestión de sus viviendas.

Además cuentan con un centro de vecinos, Coin St. Neighbourhood (Lugar dónde mantuvimos la reunión informativa con Jhony Salas, gerente de proyectos de la empresa social) dónde se organizan diferentes actividades culturales, su programa es realmente diverso, disponen de salas para la comunidad, una guardería, una planta de oficinas, salas de conferencias para alquilar y un gran espacio comercial independiente en planta baja, también de alquiler.



En lo referente a la actividad comercial, en una primera etapa se liberó el borde del río creando un paseo entre los puentes de Waterloo y Blackfriars, con dos espacios de estancia entre ellos.

Así en 1988 surgió **Gabriel's Wharf**, un conjunto de pequeñas casetas portuarias reconvertidas en tiendas y cafés, alrededor de una pequeña explanada, dónde se instalaron varios diseñadores con sus negocios artesanales de joyas, iluminación, regalos, arte, muebles, ropa o cerámica, entre otros.



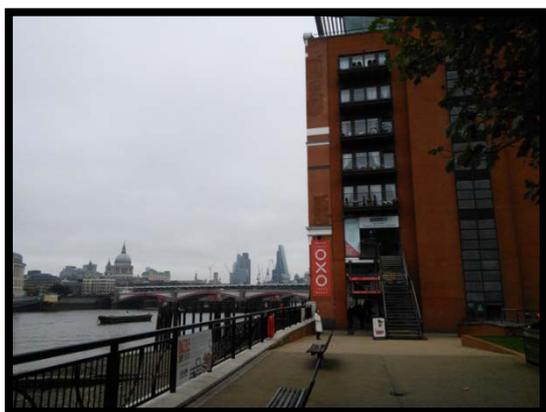
En la reunión mantenida con uno de los establecimientos comerciales ubicados en Gabriel's Wharf nos trasladó los siguientes aspectos:

- Parte de los comercios que desarrollan su actividad en esta ubicación lo hacen desde los comienzos, hace 26 años.
- Para la incorporación de un nuevo emprendedor, en el momento que una de las casetas queda disponible, se tiene en cuenta que los productos que comercializa estén hechos a mano o fabricados por él mismo. También se intenta impulsar el comercio justo.
- El horario y días de apertura es libre, estableciéndose la obligatoriedad de abrir al menos de martes a domingo.
- La renta a pagar por el arrendamiento de cada una de las casetas es de 78£ mensuales gastos de gestión incluidos.
- La Comunidad de Coin Street es quién se ocupa de realizar las campañas de marketing y organización de eventos con el objetivo de impulsar la actividad comercial.

- El perfil de visitante y comprador que predomina es el del turista.
- La mayoría de los establecimientos ubicados en Gabriel's Wharf también disponen de venta online, suponiendo esta alrededor del 50% de su facturación.



En el siguiente link se pueden consultar información detallada de los diferentes establecimiento ubicados en Gabriel's Wharf : <http://coinstreet.org/Shop-venues/gabriels-wharf/>



La gestión de estos locales, en alquiler, por parte de Coin St. fue un ensayo para la siguiente operación: la rehabilitación y gestión de **Oxo Tower**.

La Torre Oxo es ahora el buque insignia de toda la empresa Coin Street con diferentes restaurantes y cafeterías, así como una serie de talleres de artesanía de alta calidad y artículos de moda de precios elevados. Ayudado por su forma distintiva, la Oxo Tower destaca cada vez más en el mapa turístico de Londres.

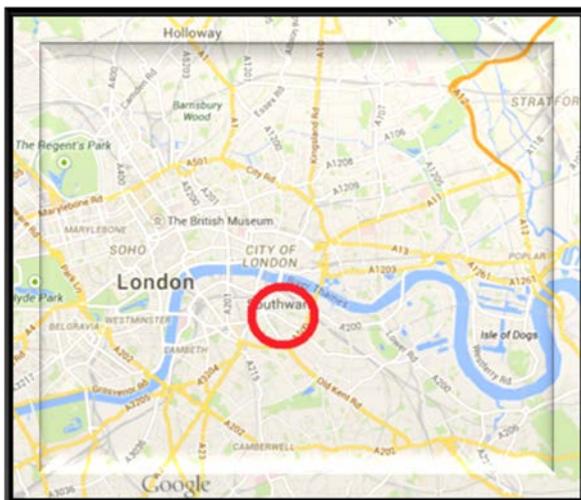
Este conjunto formado por dos edificios había tenido diversos usos industriales a lo largo del siglo XIX, hasta que fueron adquiridos por la empresa de productos cárnicos Liebig en 1927. Sorteando la normativa que impedía anuncios luminosos en el río, construyeron los huecos que coincidían con el nombre de uno de los productos de la compañía, los cubitos de caldo OXO.

A pesar de que desde 1970 los edificios de la Oxo Tower estaban en desuso y destinados a la voladura en 1984 cuando Coin St. CB se convirtió en propietario, decidió reconvertirlos en un conjunto de usos mixtos, con locales en las plantas inferiores, alquilados a talleres de diseño, tiendas especializadas, galerías de arte, cafés y restaurantes.

La rehabilitación terminó en 1996 y desde que abrió al público ha atraído a una amplia gama de visitantes. En la primera y segunda planta se ubican más de 30 estudios de diseño al por menor. En el siguiente link se pueden consultar los detalles de los establecimientos ubicados en Oxo Tower: <http://www.oxotower.co.uk/who/>



8 BOROUGH MARKET: LA GESTIÓN DE UN MERCADO INDEPENDIENTE



Borough Market (<http://boroughmarket.org.uk/>) es un mercado de comida que se encuentra en Southwark, en la zona sureste de Londres.

Se realiza la venta de productos al por mayor y al por menor. El mercado al por mayor funciona de lunes a viernes entre las 02:00 y las 08:00 de la mañana, y el mercado al por menor los jueves (de 11.00 a 17.00 horas), los viernes (de 12.00 a 18.00 horas) y los sábados (de 9.00 a 17.00 horas.)

El Borough market está localizado en el número 8 de Southwark Street al sur de la Catedral de Southwark en la parte sur del London Bridge, es el sucesor del mercado que originariamente estaba junto al London Bridge.

Fue mencionado por primera vez en el año 1276, aunque son muchos los que dicen que ya existía en época romana, siendo posteriormente trasladado al sur de la iglesia de St Margaret en High Street.

Es el mercado de comida más antiguo de Londres. La City of London recibió un privilegio real de Edgard VI en el año 1550 para controlar todos los mercados de Southwark. No obstante, el mercado ocasionaba congestión en el tráfico del puente y en 1754 el privilegio fue abolido por un decreto parlamentario.

El decreto permitió a los feligreses locales situar el mercado en otro lugar, y en el año 1756 se ubicó en Rochester Yard. Durante el siglo XIX, el mercado de Borough se convirtió en uno de los mercados de comida de Londres más importante, debido fundamentalmente a su localización estratégica cerca de los muelles del río.

El actual edificio del mercado de Borough fue diseñado en el año 1851, cerrándose para su reforma en el año 2004.

En la actualidad, se venden alimentos para el público en general. Sin embargo, en el siglo XX era esencialmente un mercado de venta al por mayor especializado en frutería. Fue el principal proveedor junto con el Covent Garden de frutas y verduras de los establecimientos minoristas.

En los últimos años ha crecido contando ya con más de 100 puestos de venta individuales; junto a las frutas y verduras que se comercializaban en un origen ahora se distribuyen una gran variedad de alimentos británicos e internacionales.

El mercado asegura ante todo calidad, disponen de un panel de calidad compuesto por expertos imparciales que garantizan el sabor, la procedencia y calidad de todos los alimentos que se comercializan.

En lo referente a la gestión del mercado, el Borough Market es el único mercado plenamente independiente de Londres, siendo propiedad de una fundación benéfica, (Borough Market Southwark) y estando a cargo de una junta de administradores voluntarios.

Son administradores que gracias a su trayectoria y experiencia profesional en diferentes ámbitos de actuación aportan diversas habilidades en la gestión del mercado. Resulta interesante analizar su composición:

- Presidente: Donald Hyslop. Trabaja como jefe de regeneración de la comunidad de asociaciones en el museo de arte contemporáneo TATE. Su trabajo consiste en la creación de vínculos entre el museo y nuevos públicos potenciales.



- Vicepresidente: David Lyon. Durante los últimos 10 años cuenta con experiencia a destacar en la gestión contable de entidades benéficas. En la actualidad es Director de Recursos para el Centro de Salud Mental. Vive en Docklands y es un comprador habitual en el mercado.
- Ann Ball. Reside en la zona y ha vivido y trabajado en Southwark durante muchos años. Su trayectoria profesional, con aval de más de 30 años, se desarrolla en vivienda social y la regeneración de la comunidad. A día de hoy es directora general de una asociación de vivienda en el este de Londres y directora ejecutiva de Pactos Sociales dentro del Programa de New Cross. Ann ha visto crecer el Borough Market desde su infancia y sigue siendo una compradora habitual.
- Adrian Bunnis es el director ejecutivo de CBRE, firma de servicios inmobiliarios comerciales y de inversión, cuenta con experiencia profesional en el desarrollo de la propiedad.
- Drew Cullen tiene más de 25 años de experiencia trabajando en organizaciones benéficas y en el sector de entidades sin ánimo de lucro. En la actualidad es Director de Comunicaciones Corporativas y Marketing del Instituto de Finanzas Públicas. Aporta una amplia experiencia en marketing, gestión de marca, comunicaciones, relaciones con los medios y asuntos públicos. Vive en Southwark.
- Alexandra Grear. Actualmente trabaja para Living Streets como Jefa de Finanzas y Recursos. Living streets es una organización centrada en crear calles seguras, atractivas y agradables para los peatones.
- Tim Lang ha sido profesor de Política Alimentaria de la universidad de Londres, En 2006, fue nombrado presidente de recursos naturales de la Comisión de Desarrollo Sostenible del Gobierno.
- Camilla McGibbon, escritora y dramaturga, ha vivido en el área de mercado durante muchos años. Gran defensora de la cultura como una fuerza para la regeneración local es una de los administradores de St Saviour, la organización benéfica más antigua de Southwar que busca mejorar la vida de los habitantes de esta zona.
- Bengü Said. Científico con más de 15 años de experiencia post-doctoral en la protección de la salud.



De acuerdo con los objetivos establecidos por la fundación, el compromiso de los administradores es proporcionar un mercado que funcione como equipamiento público, creando un destino accesible para todos los compradores, ya se trate de residentes locales que acuden a realizar su compra semanal, de trabajadores locales que van a comprar su almuerzo, así como de grupos de escolares que acuden a aprender acerca de los productos frescos, o

bien de propietarios de restaurantes o comercios de Londres que lo visitan para descubrir y ser inspirados por nuevos productos.

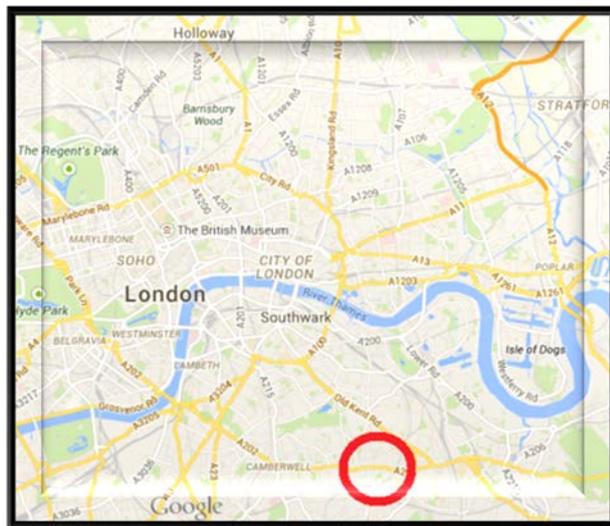
A tal fin persiguen los siguientes objetivos:

- Ofrecer una amplia gama de productos británicos e internacionales a un precio honesto.
- Trabajar para crear un mercado más accesible a todos los miembros de la comunidad local, mediante la ampliación de la gama de productos que se ofrecen y la mejora de la distribución física;
- Proporcionar un ambiente donde los diferentes operadores puedan compartir sus conocimientos y experiencia para inspirar y educar a sus clientes
- Crear un programa regular de eventos educativos
- Trabajar con empresas sociales fomentando la creación de nuevos negocios.



Pinchando sobre el siguiente mapa se pueden consultar los diferentes establecimientos del mercado y sus ubicaciones.

9 PECKHAM, PROCESO PARTICIPATIVO DE CODISEÑO DE ESPACIOS



Durante la visita también se mantuvo una entrevista en el Southwark Borough Council dónde nos reunimos con Nick Wolff principal gerente de estrategia y Alistair Huggett gerente de proyectos de planificación, quienes nos presentaron de manera conjunta el caso de estudio de Peckham, uno de los barrios localizado en el distrito de Southwark (en la parte sur de Londres).

Con la mayor comunidad nigeriana de Reino Unido residiendo en Peckham esta zona recoge todo el ideario londinense de mezcla y diversidad. Al oeste del barrio residen personas que pertenecen a capas sociales medias y altas, al este están ubicadas las viviendas sociales dónde reside gente con menores recursos, en la mayoría de los casos, los intereses que persiguen cada uno de los grupos divergen.

Destacar la importancia de la actividad comercial en Peckham. Realizando una comparativa con Westfield (el centro comercial cubierto principal de Europa), mientras Westfield lo componen 600 establecimientos que crean 8000 puestos de trabajo en Peckham se ubican 2.100 negocios generadores de 13.400 empleos.



Analizando el mix comercial cabe destacar que mientras en el norte está compuesto principalmente por cadenas, en el sur la figura que predomina es la de los pequeños comercios independientes. La tipología de comercio que más destaca esta formada por tiendas de alimentación básica y especializada, establecimientos de belleza y estética y locales de cambios de divisas. El origen de los propietarios de los negocios es muy diverso: afganistan, sudafrica, pakistan, sudamerica....

En lo referente a su zona centro, en algunos casos los alquileres superan a los de Kensington

(uno de los barrios más caros de Londres) a pesar de lo cual, el número de locales comerciales vacíos existentes es ciertamente reducido. El centro es conocido por sus tiendas independientes de alimentos (principalmente alimentos extranjeros) y como resultado de esto atrae a compradores de fuera del área. En el centro no se ubica ningún gran almacén, La reputación de Peckham como una zona insegura desalienta a las tiendas de renombre para operar en el centro y la mayoría se ubican al norte.

El tamaño de la mayoría de los negocios es reducido, muchos de los propietarios únicamente disponen de 1m² de superficie de venta y los que disponen de mayor superficie tienden a subarrendar el espacio. Por esta razón en un mismo establecimiento conviven varias actividades comerciales como pueden ser peluquería, venta de vegetales, y telefonía.

La mayor parte de las fachadas de las tiendas necesitan mejorar en las áreas comerciales de la zona.

Bajo este prisma en el 2012 el SouthWark Borough Council comenzó a desarrollar el plan de acción de área de Peckham estableciendo una visión para el área con un horizonte temporal 15 años y los objetivos y políticas para lograr esa visión, principalmente focalizado en lograr una comunidad saludable, segura y próspera.

En el siguiente enlace se puede descargar los documentos relativos al plan de acción: http://www.southwark.gov.uk/downloads/download/3933/peckham_and_nunhead_area_action_plan_-_adoption.

En lo relativo a la actividad comercial a la hora de elaborar el plan:

- . Se realizó un mapeo identificando las diferentes zonas y su mix comercial, de esta manera se establecieron calles y zonas designadas como "Protected shopping frontages" dónde se quería mantener una proporción de comercios mínima, un mix comercial vibrante, de manera que se restringió el uso de los locales a otras actividades como cafeterías, restaurantes....
- . Se tomaron medidas para la protección de pequeños establecimientos comerciales independientes, en áreas dónde no existían locales comerciales similares.
- . Se identificaron zonas dónde era necesario que hubiera una mayor densidad comercial de pequeños establecimientos comerciales y se fomentó su provisión.
- . Se continuó con las medidas de protección del comercio local que se aplicaban hasta el momento.



Uno de los proyectos puestos en marcha y que se nombraba en el plan de acción se focalizaba en la mejora de la estación de ferrocarril de Peckham Rye y su entorno. El primer proyecto presentado tuvo controversia en la comunidad ya que los intereses de los diferentes grupos de residentes no eran los mismos e incluía el derribo de varios edificios. La petición de los residentes y negocios de una mayor participación en la conformación de su vecindario local llevó a Southwark Council a la puesta en marcha de un proyecto de codiseño, un nuevo enfoque para diseñar colectivamente los nuevos espacios. Southpark council contó con la participación activa de la comunidad local para impulsar y dar forma al proyecto. (<http://peckhamcodesign.org>)

El proceso participativo de codiseño se focalizó en el entorno de la estación de Peckham Rye y más concretamente en el de su plaza. Se quiso descubrir de mano de la comunidad como debía ser la plaza pública.

Para ello, y con el objetivo de recoger la opinión de los diferentes agentes, se organizaron sesiones de trabajo y talleres creativos donde se recogieron las observaciones, ideas y aspiraciones que fueron analizados y resumidos en una base semanal. Se trata de un diario sobre el proceso de codiseño, es una publicación que resume las observaciones e ideas surgidas en base a las actividades de la semana anterior, se actualiza semanalmente y se puede visibilizar en la propia web, también está disponible en edición impresa.

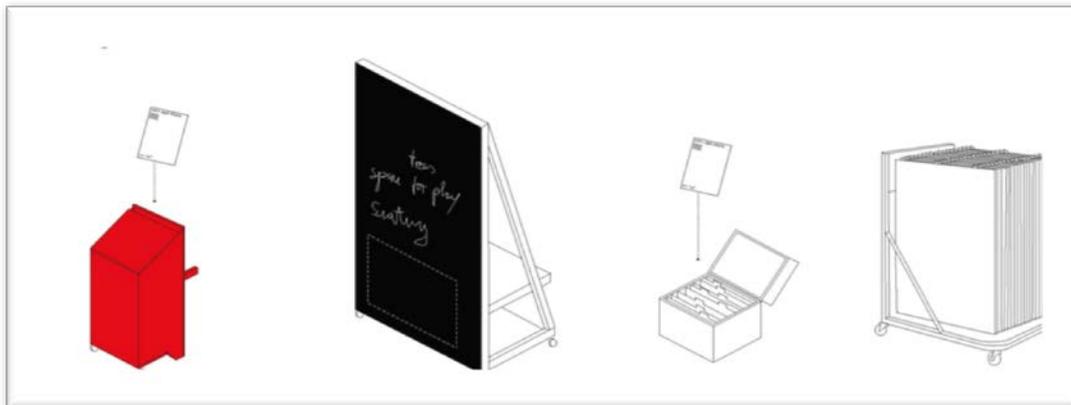
Estas reuniones de trabajo tuvieron lugar en un espacio habilitado en la parte izquierda de la estación al que se le denominó "CoDesign Shop", lugar donde se muestra la información sobre el proceso de codiseño y los próximos eventos relacionados.

Teniendo en cuenta que el proyecto pretendía implicar activamente al mayor número posible en el proceso de codiseño crearon una serie de herramientas y soportes que fomentaban la participación de los residentes, negocios locales y otras partes implicadas.

En este sentido, y utilizando como vía la propia página web, crearon una herramienta de mapeo en línea que recoge los diferentes comentarios generando un mapa de opiniones, cada comentario recibido se agrega y se muestra en un mapa compartido que sirve como base para alimentar el proceso.



Con el mismo objetivo y con el propósito de dar a conocer el proceso al público se elaboraron una serie de accesorios que facilitan la tarea:

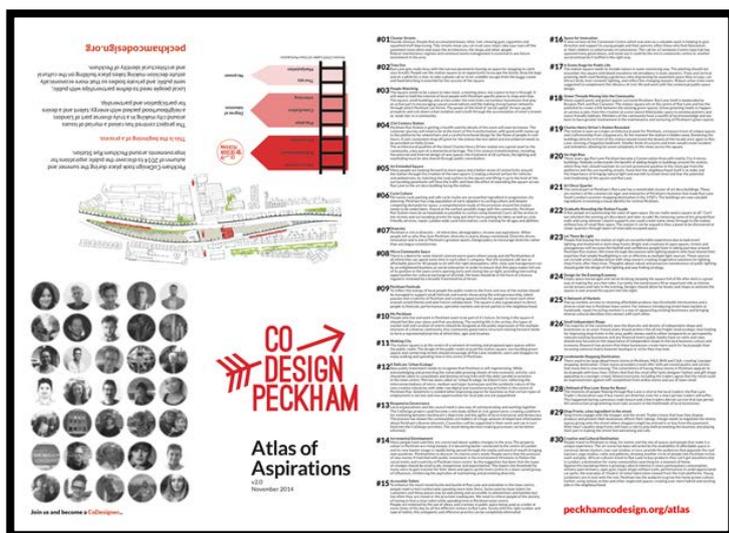


- Buzón de codiseño: Se trata de un buzón que se colocó en la propia estación, que disponía de tarjetas que los viajeros y la comunidad local podían cumplimentar para contribuir con sus pensamientos, sugerencias e ideas para el proceso.
- Pizarra de codiseño: La pizarra ofrece un espacio para el anuncio de talleres y actividades programadas.
- Caja de codiseño: Una colección de las diferentes contribuciones recibidas, ordenadas por temas.
- Perchas de codiseño: Dónde se recogen diferentes dibujos y bocetos producidos por las personas codiseñadoras, este soporte está ubicado en el CoDesig Shop.

Los resultados y conclusiones del proceso de codiseño se resumieron en un documento “Atlas de aspiraciones” que articula las aspiraciones de la comunidad local y refleja los puntos de vista y las necesidades de los residentes, viajeros, empresas, organizaciones, grupos locales y grupos de interés. En los siguientes enlaces se pueden consultar las 30 aspiraciones base del documento:

<http://peckhamcodesign.org/atlas/>

<http://peckhamcodesign.org/wp-content/uploads/2014/11/Atlas01.pdf>



El documento se exhibió y se puso a disposición en línea para recibir comentarios y su retroalimentación en el otoño de 2014 para facilitar que el atlas final realmente reflejara las aspiraciones de la comunidad local.

El Atlas de Aspiraciones fue entregado al Consejo de Southwark, Network Rail (terrateniendo principal) para informar de los objetivos para el futuro desarrollo Peckham Rye.

El equipo de arquitectos seleccionado deberá presentar propuestas detalladas para la zona de la estación guiada por el Atlas de Aspiraciones tratando de reflejar las sugerencias y principios establecidos en el

documento. Dichas propuestas serán presentadas a la comunidad de Codiseño local para posibilitar la aportación de sus comentarios y observaciones.

10 ESTRATEGIAS PÚBLICAS: “ACTION FOR HIGH STREETS”

La Autoridad del Gran Londres (Greater London Authority en inglés, “GLA”) es la administración que gobierna la ciudad-región del Gran Londres, que abarca toda el área urbana de la capital del Reino Unido.

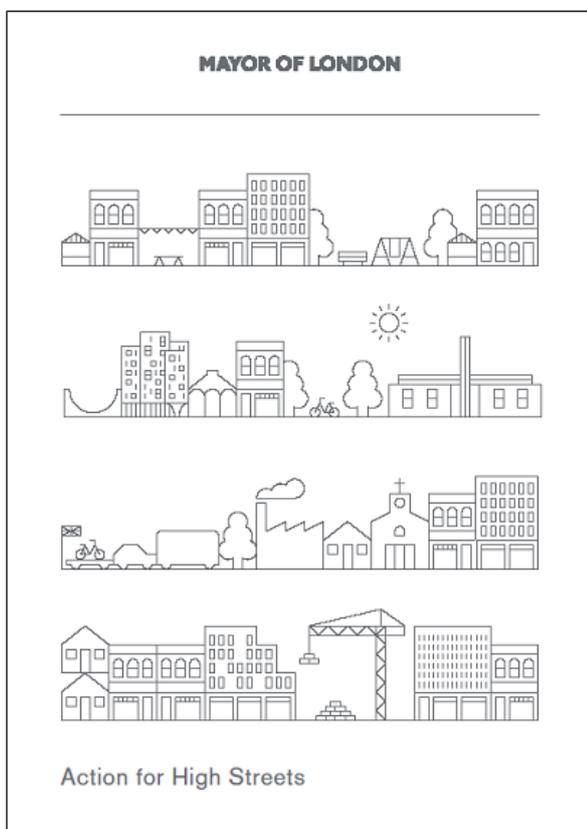
La GLA tiene una razón de ser estratégica, se creó para mejorar la coordinación entre los diferentes gobiernos de los distritos del Gran Londres, son los municipios los que prestan los servicios, la alcaldía trabaja en colaboración con los municipios. Aglutina, coordina y comparte poderes de gobierno local, con los 33 distritos que lo componen: las 32 municipalidades y la City de Londres con su propio estatus de ciudad.

La GLA tiene su sede en el City Hall, un vanguardista edificio en la orilla sur del río Támesis, junto al Tower Bridge dónde mantuvimos una reunión con varias personas del equipo de regeneración de la GLA.

El equipo de regeneración está compuesto por arquitectos, planificadores y gestores de proyecto. El objetivo es hacer que las municipalidades de Londres funcionen mejor.

Durante los últimos 6 años el equipo ha trabajado en la regeneración de las High Streets o calles principales, hay 600 puntos en la ciudad de Londres que pueden considerarse calles principales.

El 50% de los empleos en Londres están ubicados en los High Streets y sus inmediaciones, por lo que juegan un importante papel en la economía de la ciudad.



La GLA realizó en julio de 2.014 un estudio al respecto que fue recogido en el documento denominado “Action For High Streets”

El informe pone de relieve el valor y el potencial de las calles principales de Londres, así como los muchos desafíos a los que se enfrentan, el comercio electrónico entre ellos.

Además reconoce que las calles principales seguirán desempeñando un papel importante en el cambio de la economía de Londres y detalla las acciones a emprender para lograr este objetivo.

En este sentido tal y como nos trasladaron en la reunión y como determina el documento, se pretende crear calles principales amigables, distintivas, polivalentes y en crecimiento.

Pinchando sobre el documento se accede al informe completo



Calles amigables

Se busca que las calles principales sean lugares atractivos y funcionales, lugares donde los centros comerciales, parques y otros activos locales refuercen la usabilidad y el atractivo del espacio. En definitiva, crear calles acogedoras mejorando la apariencia, sensación y funcionalidad de los espacios.

Para la consecución de este objetivo el documento propone, entre otras, las siguientes acciones:

- Mejorar la conexión a centros comerciales, parques y otros activos locales mediante la creación de enlaces directos y proporcionando una señalización clara.
- Rediseño de las calles para facilitar el movimiento de caminantes y ciclistas y crear e impulsar espacios para el ocio o la actividad social.
- Actualización de las superficies, introducción de niveles apropiados de iluminación y garantizar espacios de aparcamiento de manera que un mayor número de personas pueda visitar de manera cómoda las calles principales.
- Restaurar, actualizar y mejorar las fachadas de los espacios comerciales, respetando las características arquitectónicas de los edificios.

En Wood Street por ejemplo han realizado mejoras en las fachadas de los establecimientos comerciales, han mejorado la señalización e iluminación dando a la calle el cambio de imagen que necesitaba.

Calles distintivas

Crear lugares y espacios distintivos donde los comerciantes, empresarios y grupos de la comunidad locales ofrezcan y organicen visitas guiadas exposiciones, eventos, festivales... proyectos físicos que revelan y celebran la historia y peculiaridades del lugar. Lugares únicos que sirvan como activos para sostener estrategias y planes para el cambio.



Para ello desde la GLA se está trabajando entorno a:

- El uso del conocimiento local, la cartografía y la investigación para identificar los activos y cualidades particulares de cada lugar.
- La organización de actividades locales que aumenten la apreciación de la calle en base a resaltar las peculiaridades que hacen del lugar algo especial, a través de tours, exposiciones y festivales.
- Planificación de intervenciones físicas y actividades que comuniquen y den a conocer el folklore local, las tradiciones... así como el impulso de mercados locales.

En este sentido el equipo de la ciudad está impulsando la dinamización de las calles principales en Forest Hill, Kirkdale y Sydneham, apoyando tiendas con carácter especial, mercados y eventos organizados por la comunidad.

Además organiza "Tours de alimentación". En Londres, existe diversidad cultural y étnica por ello coexisten diferentes productos de diversas partes del mundo, el objetivo de los tours es dar a conocer a grupos de vecinos y habitantes nuevos productos y visitar los comercios que los distribuyen.



Calles polivalentes

Crear lugares dónde las propiedades desocupadas encuentren con facilidad nuevos usos, creando espacios flexibles, facilitando los cambios de uso... lugares donde cada oportunidad es aprovechada para introducir nuevos usos alrededor de la calle principal y de esta manera estimular el espacio urbano.

En lo referente a este ámbito se está trabajando con los siguientes objetivos:

- Recuperar establecimientos y espacios vacíos y reconvertirlos en espacios compartidos y flexibles que alberguen diferentes actividades: guardería, cafetería, formación...
- Atraer la fabricación digital a la calle principal y sus inmediaciones. Hasta hace no mucho existía una separación entre los fabricantes y los comerciantes, los fabricantes se ubicaban en las afueras en zonas industriales, las nuevas tecnologías han facilitado que se traslade la fabricación al centro, los procesos de fabricación han cambiado, se ha reducido el ruido y las molestias que se ocasionaban con los métodos tradicionales. Por ello se está tratando de trasladar ciertos procesos de fabricación a las calles principales.
- Establecimiento de proyecto de cultivo de alimentos de la comunidad en espacios públicos en desuso.

Como ejemplo se puede hacer referencia a "Blackhorse Workshop" un espacio de trabajo y de recursos compartidos para los fabricantes locales y diseñadores alojados en un almacén restaurado.



Calles en crecimiento

Existe una gran capacidad para la vivienda y el crecimiento económico en las calles principales. El objetivo es integrar la vivienda y la economía fomentando el de la calle como una herramienta de estructuración para nuevos desarrollos. Integrar el espacio para los hogares y puestos de trabajo y que esto ayude en la estructuración de los nuevos barrios. Para ello, entre otras acciones, se trabaja entorno a:

- Definir la visión de la calle principal y generar confianza en el área a los desarrolladores.
- Incluir los proyectos de desarrollo actuales y futuros dentro de una misma estrategia integral.
- Desarrollar proyectos en la calle principal o sus alrededores que aúnen con éxito la vivienda, la actividad comercial y las actividades comunitarias.
- Asegurar los servicios de transporte de manera que soporten el crecimiento del lugar.

Como ejemplo de ello cabe mencionar el proyecto "Electric Quarter" que se está desarrollando en Ponders End y que dotará de 300 unidades residenciales, una nueva escuela secundaria, establecimientos comerciales en las fachadas y una biblioteca.