241 PA

Fit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar

ENVIRONMENT AND PLANNING REVIEW TRIBUNAL
26 JUN 2020
FLORIANA

PA/09115/19

Alexander Falzon (179654M)
vs
Awtorita' ta' l-Ippjanar

Rikors ta' Appell ta' Alexander Falzon (179654M)

Jesponi bir-rispett:

Applikazzjoni

1. Dan hu appell mid-decizjoni tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar tas-16 ta' Mejju 2020, (u pubblikata fis-27 ta' Mejju 2020) li biha cahdet l-applikazzjoni tal-esponent Alexander Falzon (PA/09115/19) ghal Outline development permission *To change use from residential (Class1) to offices (Class 4A) including minor internal alterations* f'Zecca Flats, 107A, Triq Zekka, Belt Valletta.

Decizjoni Appellata

2. L-Awtorita' tal-Ippjanar immotivat id-decizjoni taghha fuq ir-raguni li:

"The proposed Class 4A runs counter to the provisions of policy GV24 of the Grand Harbour Local Plan which regulates office development in Valletta. Therefore, the proposal also detract(s) from the objectives of the Strategic Plan for the Environment and Development, in particular Urban Objective 3.5 which aims at protecting and enhancing the character and amenity of distinct urban areas by controlling the proximity of non-residential uses in urban areas."

Aggravji

3. L-esponent hass ruhu aggravat minn din id-decizjoni, u ghalhekk qed jinterponi appell minnha u jitlob li, ghar-ragunijiet hawn taht spjegati u dawk kollha li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tieghu, dan it-Tribunal joghgbu jilqa' dan l-appell u konsegwentement ihassar id-decizjoni tar-rifjut ghall-hrug tal-permess imsemmi, u minflok jordna l-hrug tal-permess relattiv skond l-applikazzjoni PA/09115/19.

Konsiderazzjonijiet

4. Fl-ewwel lok, mhuwiex korrett li l-proposta f'din l-applikazzjoni tmur kontra l-policy GV24. Ghall-kuntrarju, il-policy tenfasizza r-rwol tal-Belt Valletta bhala centru ghall-ufficji, proprju ghaliex hija l-belt kapitali tal-pajjiz. Li titlob il-*policy* huwa li jkun hemm bilanc ragonevoli bejn l-uzu residenzjali u l-uzu ghall-ufficji. Il-

policy tapprova il-*'mixed use'* bhala bazi necessarja ta' zvilupp u ghall-gid ekonomiku tal-Belt. L-izvilupp ta' ufficji jghin biex iwassal ghal rijabilitazzjoni ta' bini b'titjib generali fl-ambjent estern fejn ikunu l-ufficji.

5. Tajjeb li jinghad ukoll li, fl-istess *area*, identifikata bhala primarjament residenzjali, l-Awtorita' qeghda timxi fuq l-idea ta' tahlita ta' uzu tal-bini ezistenti.

L-appellant jaghmel riferenza ghas-segwenti fondi/ufficji li jinsabu fl-istress area:

Immigration Appeals Board: 109 Old Mint Street Valletta (Same Block different entrance) - ***PA/1627/08 – To sanction offices***

ESA Ship Management Mercury House: 125 Old Mint street Valletta (Full Block)

FONDAZZJONI PATRIMONJU MALTI: 63 Old Mint Street, Valletta (Full Block)

Building Industry Consultative Council (BICC): 36 Old Mint Street Valletta (Full Block)

Centru Servizz Anzjani: 3, Old Mint Street Valletta (Full Block)

Gonzi & Associates Advocates: 115B Old Mint Street Valletta. (Full Block) – ***PA/4962/01 – Conversion of vacant premises into legal offices***

Tonio Azzopardi Law office: 101A Old Mint Street Valletta.

Bellizzi Legal Offices: 56C Old Mint Street Valletta - ***PA/10307/17- To sanction change of use from Residential to Class 4A office, including additional internal alterations***

Mifsud Bonnici Advocates: 40, Old Mint Street, Valletta

Mediterranean Investments and Technology Ltd: Old Mint Street, Valletta

6. Bl-applikazzjoni proposta, il-blokka shiha ser tigi modernizzata u l-ambjent generali fuq barra ser jghin fid-dehra ta' dik il-parti tat-triq. Lanqas ma huwa l-kaz li fl-istess blokka ser jinholoq konflitt jew diffikulta' minhabba uzu divers ta' ambjenti differenti fl-istess blokka.

Talba

7. Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet t'hawn fuq kif ukoll ghar-ragunijiet l-ohra kollha li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-appell, l-esponent filwaqt li jaghmel riferenza shiha ghall-fajl tal-applikazzjoni u d-dokumenti u l-informazzjoni ga prezentati, u filwaqt li jirrizerva li jwiegeb ghas-sottomissjonijiet tal-Awtorita' u li jressaq il-provi kollha opportuni, jitlob bir-rispett li dan it-Tribunal joghgbu jilqa' l-appell tieghu u,

filwaqt li jhassar id-decizjoni tal-Awtorita' li tichad l-applikazzjoni tieghu PA/09115/19, jordnalha tilqa' l-istess applikazzjoni ghal Outline Development Permission *To change use from residential (Class1) to offices (Class 4A) including minor internal alterations* f'Zecca Flats 107A, Triq Zekka, Belt Valletta.

Av. Pawlu Lia
162, Old Bakery Street, Valletta VLT 1455.

Xhieda:

L-appellant.
Rapprezentanti tal-Awtorita' tal-Ippjanar.
Il-Perit Claude Busuttil, Perit Ivan Giordano.
L-ufficjali tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar li trattaw l-applikazzjoni.
L-esponent jirrizerva li jressaq xhieda ohra jekk ikun il-kaz.

Av. Pawlu Lia
162, Old Bakery Street, Valletta VLT 1455.

Notifika: Awtorita' tal-Ippjanar, Floriana.