

FIT-TRIBUNAL TA 'REVIŻJONI DWAR
L-AMBJENT U L-IPPJANAR



Applikazzjoni Nru: PA/00751/2021

Applikant: Charles Foca

Proposta: Proposed change of use
from shop to Class 4D, including
internal alterations and sign on facade.

Sit: 158, Triq San Kristofru, Belt
Valletta

RIKORS TAL-APPELL ta' Charles Foca (K.I. Nru. 462371M).

Bir-rispett jesponi;

Preliminari

1. Illi dan huwa appel li qiegħed isir mill-esponent b' referenza għall-applikazzjoni għall-ħruġ ta' permess bin-numru PA/00751/2021, intavolat mill-applikant appellant;
2. Illi permezz ta' deċiżjoni ippublikata nhar is-16 ta' Ġunju, 2021, it-talba għall-ħruġ tal-permess għet miċhuda;
3. Illi l-appellant iħoss ruħu aggravat b' din id-deċiżjoni u għalhekk qiegħed jinterponi dan l-ummli appell, b'dan li qiegħed iressaq is-segwenti aggravji;

Aggravji

4. Illi l-applikazzjoni tal-appellant għet rifjutata *inter alia* abbażi tal-fatt illi l-użu tal-fond bħala Class 4D shop mhux permessibbli skond

il-paragrafi 1.4.16 sa 1.4.18 tal-Interim Retial Planning Guidelines u li huwa wkoll kuntrarju ghal l-ISPED Urban Objective 3.5.

5. Illi similmement l-applikazzjoni giet rifjutata peress li skond l-Awtorita, l-użu tal-fond b' permess Class 4D jmur kontra l-Policy GD08 of the Grand Harbour Local Plan li tispesifika li hwienet żgħar għandhom ikunu konformi mal-Local Shops Policy 1997 kif emendata.
6. Illi tali konsiderazzjonijiet kienu primarjament imnebbha mill-fatt li m'hemmx *catering establishments* simili fil-madwar.
7. Illi l-appellant huwa aggravat b' din id-deċiżjoni billi l-Awtorita ma qiesitx il-fatt li fil-viċinanzi tal-fond mertu tal-applikazzjoni hemm diġa numru ta' proprjetajiet li qiegħdin jiġu użati bħala hwienet bil-permess Class 4D. Fil-fatt hemm fond partikolari li għandu tali tip ta' permess li jinsab biss erbghin metru (40m) l-bogħod!
8. Illi l-Awtorita ma qiesitx li hemm tal-anqas hames fondi li għandhom permess biex jiġu użati bħala Class 4D fl-istess triq u f'it metri biss il-bogħod.
9. Illi dan ma ġiex kkunsidrat mill-Awtorita', li lanqas biss indenjat ruhha timmotiva d-deċiżjoni tagħha f' dan ir-rigward u tindrizza tali sottomissjoni magħmula mill-appellant fil-kors tal-applikazzjonin tiegħu.
10. Illi l-appellant jishaq wkoll illi l-Awtorita' kellha tqis wkoll l-applikazzjoni tal-policy FL-GNRL-1 tal-Partial Review of Subsidiary Plan: General Policy relatin to Regeneration/Consolidation Initiatives, ossia l-hekk imsejjha 'Flexibility Policy'.

11. Illi applikazzjoni ta' din il-policy kellha twassal sabiex l-Awtorita tikkunsidra l-iżvilupp bħala 'neighbour compatible' minkejja li l-applikazzjoni jista' jkun li, *ex gratia argomenti*, ma kienitx pjenament konformi mal-policies viġenti fil-Pjan Lokali jew Pjan Sussidjarju.

12. Illi l-paragrafu 1.2 tal-'Flexibility Policy' jispjega l-oġġettiv ta' din il-policy hekk kif ġej:

“MEPA is of the opinion that in certain cases the approved subsidiary policies may not reflect realities which transpired since the said policies 'approval. This situation may hinder otherwise commendable and neighbour compatible proposals from obtaining development planning consent. Consequently, MEPA is proposing to introduce in all local plans a general policy to the effect that the interpretation of policies in such instances is rendered more flexible.”

13. Illi l-applikazzjoni ta' din il-'Flexibility Policy' tippermetti ċertu użu f' zoni turistiċi basta li dan ikun kompatibbli mad-ditorni u ma jirrkrejax impatt negattiv fuq il-lok - hekk bħal ma huwa l-każ tal-permess in diżamina.

14. Illi eżami tal-pjanti u l-użu propost juri li kemm-il darba tintlaqa' l-applikazzjoni u jorhōg il-permess, dan il-fond mhux ser ikun qiegħed jorhō 'an environment which goes diametrically against the thrust of the local plan policy'.

15. Illi fil-fatt dak propost mill-applikant għandu l-kapaċita li jorhōq bilanċ bejn l-iskop kummerċjali u l-iżvilupp turistiku filwaqt li jipproteġi ż-zona u n-natura residenzjali billi jsir użu kummerċjali f' qiesu u mingħajr ma jorhōq inkonvenjent jew jiżnatura l-ambjenti immedjati.

16. Illi fil-viċinanzi ta' ftit metri diġa jeżistu numru ta' commitments ta' żvilupp simili, b'dan li dak li qed jitlob l-appellant huwa ta' l-istess entita bhal commitments eżistenti. Tassew jista' jinghad li jeżistu anki ċ-ċirkostanzi previsti mill-Proviso 'G' tal-policy in diżamina li tippermetti ċertu żvilupp meta ż-żona tkun 'already occupied by a considerable level of legitimate commitment whose nature may not necessarily be in line with local plan policies or on a site which is a legitimately established business outlet'.
17. Illi peress li hemm diġa numru ta' hwienet Class 4D fl-ambjenti immedjati, l-Awtorita' kellha tghaddi biex tilqa l-applikazzjoni billi jeżistu dawk iċ-ċirkostanzi speċifiċi li jiġġustifikaw id-dipartenza mill-policies ġeneriċi tal-Pjan Lokali.
18. Illi l-Awtorita' messha kkunsidrat tluq ġustifikabbli mill-policies għal-proposti li huma meqjusa kompatibbli mal-ġirien u li ma jirriżultawx f' impatti avversi mhux aċċettabbli. Dan ġjaladarba ż-żona hija mhux biss okkupata b' livell għoli ta' commitments legittimi li fin-natura tagħhom mhux neċessarjament huma konformi mal-policies tal-Pjan Lokali, iżda talli s-sit jinsab fi triq prinċipali f' lokalita' turistika u viċin żona kummerċjalment kommessa b' ħafna stabbilimenti tal-catering u commitments legittimi simili.
19. Illi dan kellu jwassal lill-Awtorita' tikkonkludi li l-użu ta' 'Class 4D' propost f'dan il-fond speċifiku huwa kompatibbli maż-żona u ma jirriżultax f'impatt negattiv kumulattiv fuq l-amenita' tar-residenzi mmedjati.
20. Illi tali konsiderazzjonijiet kellhom jieħdu aktar saħħa meta wieħed jiftakar li fil-każ odjern l-applikazzjoni ma kienitx timporta t-trasformazzjoni tal-fond minn wieħed residenzjali għal wieħed

kummerċjali, iżda tabilhaqq l-applikazzjoni kienet biss timporta bdil tal-użu li kien diġa wieħed kummerċjali!

21. Illi għalhekk fil-każ odjern non si tratta ta' xi residenza li f' salt ser issir hanut, iżda ta' hanut li flok ibiegh il-merċa issa ser ikun stabbiliment b' permess Class 4D - hekk bħal ma hemm fl-istess triq u l-ambjenti immedjati!
22. Illi tali konsiderazzjoni kellha titqies ukoll fil-kuntest tal-proviso 'E' tal-'Flexibility Policy, tenut kont tal-fatt illi fuq is-sit hemm diġa 'legitimate operating premises' li jiġġustifika għalhekk espansjoni u konsolidazzjoni tal-attività eżistenti.
23. Illi di piu, fil-kors tal-applikazzjoni l-appellant wera li tali bidla tista' ssehh billi mingħajr il-kreazzjoni ta' 'unacceptable impacts on surrounding land uses', u dan bid-diversi miżuri li ġew proposti anki fuq talba tal-istess Awtorita.
24. Illi fl-istess vena, l-Awtorita kellha tikkunsidra li l-fond propost għal restaurant ta 'Class 4D għandu erja limitata hafna u għaldaqstant l-attività 'li sejra tkun iġġenerata hija ta 'natura żgħira.
25. Illi barra minn hekk, in kwantu l-Awtorita qieset li l-applikazzjoni tmur kontra l-iSPED, irid jinghad illi l-oġġettivi strateġiċi tal-iSPED jahsbu sabiex jiddentifikaw, jiproteġu u jimmiljoraw l-kuntest u l-amenita taż-żona urbana, b' dan li fuq kollox l-applikazzjoni mhux f'kunflitt dirett mal-policies tal-Pjan Lokali anki tenut kont tal-commitments eżistenti.

Konklużjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq esposti u għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw mit-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, l-appellant umilment u riverentement jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex jogħġbu

jirrevoka u jikkancella d-deċiżjoni ippublikata nhar is-16 ta' Ġunju, 2021, u li permezz taghha giet miċhuda t-talba għall-hruġ tal-permess bin-numru PA/00751/2021, u minflok jagħddi sabiex jilqa' l-istess bl-ispejjeż kontra l-Awtorita' appellata.

AVV. EDWARD WOODS
1/111 Triq Manoel de Vilhena, Gżira

AVV. TIMOTHY A. BARTOLO
1/111 Triq Manoel de Vilhena, Gżira

