



Fit-Tribunal ta' Revizjoni dwar l-Ambjent tal-Ippjannar

Appell minn PA/02997/22

Doreen Scorfna (ID Nru. 215669M)

-vs-

L-Awtorita' tal-Ippjannar

(Deciżjoni pubblikata nhar il-14 ta' Settembru 2022)

Rikors tal-Appell ta' Doreen Scorfna

Tesponi bir-rispett u qima:-

1. Illi nhar it-18 ta' Jannar 2022 l-esponenti, bl-assistenza tal-Perit Christian Buhagiar, intavolat applikazzjoni ta' żvilupp, ossija *change of use*, fuq is-sit 10, Triq Dun Pawl, Hal Luqa bis-segweni deskrizzjoni: "Proposed change of use from existing garage to Class 4B (retail: direction of funerals) including internal alterations and installation of signage."
2. Illi ebda' terza persuna jew persuni ma intavolaw u/jew ressqu xi oġġezzjonijiet u/jew ilmenti dwar din l-applikazzjoni;
3. Illi din l-applikazzjoni giet miċhuda mill-Planning Board abbażi ta' erba (4) raġunijiet li kienu ġja elenkati mill-*case officer* u cioè:-

1 The floorspace of the proposed Class 4B funeral services runs counter to the provisions of Policy SMHO 02 of the South Malta Local Plan which specifies that Class 4B comparison shops does not exceed an area of 50m². The proposal therefore also runs counter to the SPED Urban Objective 3.5 which aims to protect and enhance the character and amenity of urban areas.

2 The proposed development will remove the existing parking spaces for the building and so it would be in conflict with Thematic Objective 10.6 of the Strategic Plan for Environment and Development Policy, and runs counter to the Vehicle Parking Standards of the Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015 (Annex 1).

3 The proposal runs counter to Thematic Objective 10.6 of the Strategic Plan for Environment and Development and to the car parking standards set out in DC 15 (Annex 1) in that it fails to provide the required car parking spaces. It will give rise to unacceptable additional on-street car parking which would not be in the interests of the amenity of the area.

4 The proposed signs create a visual clutter within a designated Residential area and therefore runs counter to the provisions of Guidance G39 Shop Front Signs of the Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015.

4. Illi l-esponenti tħossha aggravata bid-deċiżjoni ta' rifjut da parti tal-Awtorit appellata. Ser jiġi sottomess illi d-deċiżjoni kienet waħda mhux fondata fuq il-fatti u kienet għalhekk manifestament errata bi preġudizzju għall-esponenti.
5. L-aggravji huma ċari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:-
 - i. Illi fir-rigward tar-raġunijiet numri wieħed (1) u erbgħa (4) il-Perit tal-esponenti kien għa sottometta illi dawn setgħu jiġu faċilment indirizzati bi pjanti aġġornati u li l-esponenti kellha kull intenzjoni li tagħmel l-emendi neċessarji sabiex tkun konformi mal- Policy SMHO 02 u l-iSPED Urban Objective 3.5 fir-rigward tad-daqs/area tal-propost Class 4B shop u kif ukoll il- Guidance G39 Shop Front Signs fir-rigward tas-sinjali (*signs*) li kienu qed jiġu proposti anke jekk fl-umli fiehma tal-esponenti dak propost ma kienx ser jikkonsisti fi “visual clutter”. Jidher li dwar dan ma kienx hemm kwistjonijiet u diverbji u l-esponenti kienet għa informat lill-Bord, tramite l-perit tagħha, li ser jiġu indirizzati bi pjanti aġġornati;
 - ii. Il-qofol tal-kwistjoni tikkonċerna proprju r-raġunijiet numri tnejn (2) u tlieta (3) li jikkonċernaw il-*parking spaces* u *parking standards*. Jirriżulta illi waqt s-seduta quddiem il-Bord il-Perit Buhagiar bilkemm halla jitkellem u jispjega s-sitwazzjoni, u li kieku kien thalla jitkellem kien jispjega dan:

Is-sit in kwistjoni huwa garage proprjeta assoluta tal-appellanti. Ma għandu l-ebda' konnessjoni mal-kumplement tal-blokka u ma jintużax u qatt ma ntuża bħala parking garage għall-utenti tal-blokka. Attwalment quddiem dan il-garage hadd ma jista' jipparkja għaliex hemm id-*double yellow line*. Dan il-garage attwalment jintuża għall-parkeġġ ta' karozzi tal-funerali (*funeral hearses*) bil-Y plate, u dan l-użu mhux ser jiġi alterat. L-uniku differenza li ser ikun hemm hi li parti minnu jintuża bħala uffičju.

Isegwi minn dan kollu, allura, illi ma hu ser ikun hemm ebda' telf ta' “*existing parking spaces for the building*” għaliex dawn qatt ma eżistew. Jiġi ukoll denotat illi ebda' wieħed

mis-sidien u/jew residenti tal-blokka sovrastanti ressqu xi oġġezzjoni għal din l-applikazzjoni.


Illi għal dak li jikkonċerna allegat “*unacceptable additional on street car parking*” l-esponenti tissottometti illi d-deċiżjoni ta’ rifjut fuq din il-bażi ukoll hija ingusta u errata. L-użu propost, ossija dak ta’ funeral director, ma jista’ qatt jitqabbel u/jew jiġi kkumparat ma uzi kummerċjali ohra, bħal hwienet tal-*merçe, groceries, appliances* u/jew hwienet jew negozji simili. L-użu huwa biss biex jiġu ppjanati funerali tal-qraba tagħhom – fejn il-klijentela ikunu jistgħu jattendu **biss by appointment** – u allura huwa umilment sottomess illi l-frekwenza tal-klijenti ser tkun ferm u ferm anqas minn hwienet ohra.

Jiġu ukoll sottomess illi fl-istess triq (prattikament faċċata tas-sit), ingħata permess għall-*massage parlour* bl-isem “Relaxation Massage” u *nail salon* kantuniera miegħu fejn il-frekwenza tal-klijenti hija aktar regolari. Isegwi illi għaladarba ingħata it-tali permess għalfejn għandha tiġi mcaħħda – u allura diskriminata – l-appellanti? Apparti minn hekk hemm diversi negozji ohra f’din l-istess triq, inkluż fergħa tal-bank, *stationary*, spiżerija, *optician* fost ohrajn.

Finalment jiġi sottomess ukoll illi jekk tassew ser ikun hemm xi żjieda fl-*on street parking*, l-esponenti tista’ thallas il-*fees* skont l-iskemi viġenti (PA Circular 2/18) iżda lanqas din ma giet ikkunsidrata da’ parti tal-Awtorita u lanqas biss ingħatat din l-opzzjoni.

- ii. Illi fid-dawl ta’ suespest jiġi allura sottomess illi d-deċiżjoni ta’ rifjut kienet kompletament ibbażata fuq motivazzjonijiet irragjonevoli u skorretti u saħansitra hija waħda diskriminatorja fil-konfront tal-appellanti.

Għaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett sabiex dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu, għar-raġunijiet premessi, jirrevoka u jhassar id-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita’ appellata billi jilqa’ u japprova l-permess PA 2997/22 b’dawk il-kundizzjonijiet li jidirlu xieraq jew invece billi jerga jibgħat l-istess applikazzjoni quddiem il-*Planning Board* għad-deċiżjoni skont il-kriterji li jogħġbu jiffissa. Salv kull provvediment u/jew ordni ohra li jogħġbu jagħti dan l-Onorabbli Tribunal.



Avv. Andrew Sciberras
203/1, *Vincenti Buildings*,
Triq l-Ifran,
Valletta
Email: andrew@sciberrasassociates.com

Appellanti: Doreen Scorfna. 1, Triq l-Ispieri, Luqa (email: paulscorfna@gmail.com)

N.B. L-appellanti tixtieq li tkun ukoll assistita mill-Perit Christian Buhagiar u għalhekk notifika tal-avviż tas-smiegh tal-appell għandha tintbghat ukoll lil fuq info@peritchristianbuhagiar.com