261

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

RECEIVED
12 OCT 2022
PLANNING AUTHORITY
FRONT OFFICE
ST FRANCIS RAVELIN - FLORIANA

PA/03887/22

ENVIRONMENT AND PLANNING
REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
12 OCT 2022
ST. FRANCIS DITCH
FLORIANA

Angelo Borg

Vs.

Awtorità tal-Ippjanar

Rikors tal-Appell ta' Angelo Borg

Bir-rispett jesponi:

Illi l-esponenti ressaq l-applikazzjoni ta' żvilupp bin-numru PA/03887/22 dwar is-sit 50B, Triq l-Imtarfa, Mtarfa, bil-proposta ta' "*Change of use from Class 4B to a Pastizzeria, including the installation of a shop sign*".

Illi din l-applikazzjoni ġiet miċħuda mill-Awtorità appellata għar-raġuni unika li:

> The proposed pastizzeria within a designated Residential area runs counter to the provisions of Policy NWUS3 of the North West Local Plan. 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.

Din id-deċiżjoni ġiet pubblikata fl-14 ta' Settembru, 2022.

Illi l-esponenti ħass ruħu aggravat b'din id-deċiżjoni, u għalhekk qed jinterponi umili appell minnha.

Illi l-aggravju tal-esponenti huwa ċar u manifest, stante li l-proposta ta' żvilupp minnu sottomessa ma kellhiex titqies kuntrarja għall-policies applikabbli, senjatament fid-dawl tal-fatt illi s-sit meritu tal-applikazzjoni tiegħu kien diġà kommess għall-użu kummerċjali.

Illi effettivament kif jirriżulta mir-rapport tal-uffiċċjali tal-Awtorità, ossia id-DPAR, il-proposta ta' żvilupp sottomessa mill-esponenti kienet tissodisfa ir-rekwiżiti kollha sollevati mill-istess uffiċċjali. F'dan is-sens, ġie kkonstatat fl-istess rapport illi:

- l-alterazzjoni li se jsiru fis-sit in kwistjoni huma kollha in linea mal-liġijiet sanitarji;
- is-sistema ta' estrazzjoni ta' rwejjaħ kif riżultanti mir-rapport tal-inġinier sottomess mill-esponenti kien in linea mal-policy P53 tad-DC2015;
- is-sinjal ta' barra l-ħanut kien ukoll in linea mal-policy G36 tad-DC2015;
- il-proposta ma kinitx teħtieġ provvista ta' parkeġġi minħabba li d-daqs tas-sit dedikat għall-użu mill-klijenti kien minimu;
- l-kumpressur tal-arja kundizzjonata kien sejjer jitweħħel fil-bitħa interna, u għalhekk in linea mal-policy G47 tad-DC2015;
- l-proposta tat spazju adekwat għall-użu mill-klijenti b'mod li l-istess klijenti ma kellhomx ħtieġa li jinqdew minn fuq il-bankina.

Illi minkejja li l-proposta tal-esponenti issodisfat dawn l-elementi kollha, ġiet komunkwe rakkomandata għar-rifjut għaliex is-sit jinsab f'żona residenzjali skont il-pjan lokali applikabbli.

Illi bir-rispett kollu dovut, il-policy ċitata fir-rapport in eżami, u ċjoè NWUS3, fl-ebda waqt ma tgħid li fiż-żoni rilevanti ma jista' jsir ebda użu ieħor ħlief wieħed residenzjali. Anzi, l-istess proposta tagħmilha ċara li użi oħrajn huma permissibbli, u dan entro l-limiti stabbiliti fl-istess policy.

Illi dan tant hu minnu, li s-sit in kwistjoni huwa fil-fatt diġà *committed* bl-użu ta' ħanut, u dan bis-saħħa tal-PA/05408/98. Dan apparti l-fatt li jeżitu siti oħrajn proprju viċin ħafna tas-sit meritu ta' dan l-appell li wkoll huma *committed* għall-użu kummerċjali.

Illi għalhekk dan huwa każ ċar ta' applikazzjoni errata tal-policy, għaliex il-policy li fuqha straħet l-Awtorità biex tirrifjuta l-applikazzjoni tal-esponenti ma tgħidx li l-użu kummerċjali fiż-żoni residenzjali huwa prekluż jew vjetat.

Illi skont l-artikolu 72(2) tal-Att dwar l-Ippjanar, l-Awtorità meta tiġi biex tqis u tiddetermina applikazzjoni għandha tqis pjanijiet, policies, u ħwejjeġ oħra, kompriżi *commitments* fil-viċinanzi. Wisq aktar allura l-Awtorità kellha tqis il-*commitment* tas-sit stess mertu tal-applikazzjoni li kellha quddiemha, u kellha allura tirrileva li l-użu residenzjali li hija ddikjarat li riedet tippreserva kien diġà ġie eskluż bil-*commitment* tas-sit, li ġie minnha stess sanzjonat bil-PA/05408/98.

Illi ta' min wieħed jgħid hawnhekk li waqt l-ipproċessar ta' din l-applikazzjoni, ma saru ebda oġġezzjonijiet jew rappreżentazzjoni avversi jew negattivi, u dan la mill-konsulenti esterni jew interni tal-Awtorità, u lanqas minn terzi.

Illi dan kollu għalhekk ifisser li d-deċiżjoni appellata hija malkonċepita għaliex:

i) ma fissritx il-policy NWSU3 kif imiss;
ii) ma qisitx il-*commitment* tas-sit li huwa diġà wieħed kummerċjali;
iii) ma qisitx il-karatteristiċi partikolari tal-proposta tal-esponenti, li fihom innifishom ma jissollevaw ebda raġuni oġġezzjonabbli jew kunfliġġenti mal-policies applikabbli għat-tip ta' żvilupp minnu propost.

Illi d-deċiżjoni appellata kienet tagħmel sens biss kieku l-proposta tal-esponenti saret dwar sit li huwa wieħed adibit biss għall-użu residenzjali, u mhux għall-użu kummerċjali kif inhu l-każ.

Għaldaqstant l-esponenti bir-rispett jitlob lil dan it-Tribunal jogħġbu jirrevoka, jħassar u jikkanċella d-deċiżjoni appellata li hija datata 31 t'Awwissu 2022 u li ġiet pubblikata fl-14 ta' Settembru 2022, u minflok jgħaddi biex jordna l-ħruġ tal-permess PA/03887/22, b'dawk il-kondizzjonijiet li jkunu jidhrulhu opportuni.

Avv Mark Simiana

Lista ta' xhieda

L-applikant, il-Perit Michael Camilleri u l-uffiċċjali tal-Awtorità appellata li kienu nvoluti fl-ipproċessar ta' dina l-applikazzjoni.

Avv Mark Simiana