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

Wara illi l-applikazzjoni bin-numru ta' riferenza PA/06983/21 ġiet miċħuda b'deċiżjoni ippublikata fl-14 ta' Ottubru 2022, qiegħed jiġi intavolat appell mill-applikant fl-ismijiet ta':

Brian Scerri

vs

Awtoritá tal-Ippjanar

ENVIRONMENT AND PLANNING REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
- 3 NOV 2022
ST. FRANCIS DITCH
FLORIANA

RIKORS TAL-APPELL ta' Brian Scerri

Jesponi bir-rispett ILLI:

INTRODUZZJONI

Bil-proposta fuq riferita, intalab permess: "To sanction slight internal changes to layout from PA/0999/95 and proposed change of use from garage to Class 5A craft business (car detailing) and proposed sign."

L-applikazzjoni ġiet miċħuda għal dawn ir-raġunijiet:

"1. The proposed Class 5A car detailing runs counter to the provisions of Policy CG07 of the South Malta 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.

2.The existing basement level does not conform to the official alignment plan for the area and therefore runs counter to Urban Objective 3 of the Strategic Plan for Environment and Development which aims for the protection and enhancement of the character and amenity of urban areas."

L-esponenti qiegħed jinterponi umili appell minn din id-deċiżjoni. Dawn huma r-raġunijiet li qed jinġiebu f'dan l-istadju:

1. Fl-ewwel lok, l-esponenti sinċerament ma jistax jifhem kif fir-raġuni għar-rifjut, għal sit fil-Mosta qed issir riferenza għal policy CG07 tas-South Malta Local Plan, liema policy mhux biss ma teżistix, iżda lanqas tirreferi għall-pjan lokali tas-sit in kwistjoni. Tabilħaqq, l-esponenti ma jistax ma jitħassibx meta r-raġuni tar-rifjut tinkludi riferenza daqshekk pależement inkorretta.

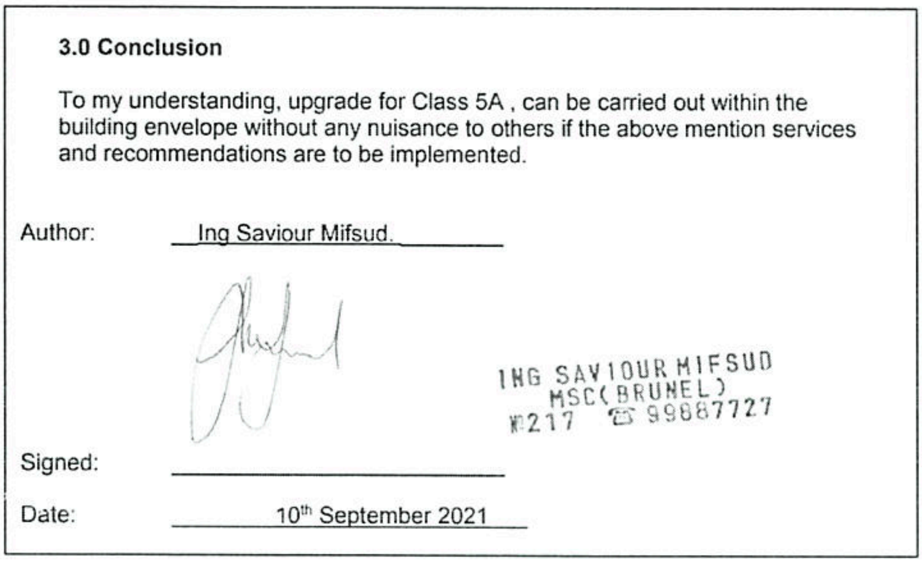
2. Tajjeb li jingħad hawn illi l-attività proposta hija dik meqjusa bħala 'light industry'. Kif jaf tajjeb dan it-Tribunal, skont iċ-ċirkulari numru tas-sena 2014, għal-fini tal-pjan lokali u policies li ġew fis-seħħ qabel l-Avviż Legali 74 tal-2014, dawk li fil-policies ta' qabel kienu jissejħu Klassi 11 ġew Klassi 5A (Light Industry). Irid wieħed allura jirreferi għal-policy CG07 tas-Central Malta Local Plan, li tippermetti 'light industries' (oriġinarjament Klassi 11) bħal dik proposta mir-rikorrenti, entro dawn il-parametri:

    - The gross floor area of the premises does not exceed 50 sqm (including storage of materials and/or finished products);
    - The activity conducted within the premises does not use heavy duty and/or noisy electrical/mechanical (including pneumatic) equipment, and equipment which requires a 3 phase electricity supply;
    - The activity conducted within the premises does not entail extensive and/or prolonged use of percussion hand tools (eg. hammers, mallets etc);
    - The activity employs less than 5 people; and
    - The activity conducted within the premises does not inherently entail the generation of combustion, chemical or particulate by products.

3. L-attività tal-esponenti hija ċirkoskritta f'ħamsin metru kwadru, u ma fiha l-ebda makkinarju 'heavy duty', u tirrispetta r-rekwiżiti kollha tal-policy CG07. Dwar jekk it-tip ta' attività tal-esponenti tikkwalifikax bħala 'light industry', ta' min jara s-sentenza ta' dan it-Tribunal stess, dik bin-numru PAB174/16MS, fuq appell minn mir-rifjut tal-permess PA1246/16. F'dik l-applikazzjoni, l-applikazzjoni kienet "change of use from existing garage to car wash (Class 5A) nad include sanctioning of installation of roller shutter". Wieħed immedjatament sejjer jinduna mis-similarità mal-proposta tal-esponenti. It-Tribunal, fid-deċiżjoni tiegħu li jagħti l-permess, qal hekk: "Illi dan it-Tribunal wara li ezamina l-provi prezentati fil-process

ta' dan l-appell kif ukoll l-inkartament tal-PA1246/16, huwa tal-fehma li l-uzu propost jista jigi kunsidrat f'zona residenzjali bhala attivita kummercjali zghira (u mhux industrija hafifa tenut li ma hemm bl-ebda attivata ta' tiswijja jew manutenzjoni ta' karozzi) dment li dan qed tissodisfa l-kriterji kollha tal-izvilupp elenkati..."

4. Kif jixhdu l-atti tal-applikazzjoni, l-applikant diġà ħa l-miżuri kollha biex itaffi l-inkonvenjent lil terzi. Ir-rapport tal-inġinier Saviour Mifsud (16b) jeskludi kull inkonvenjent ta' ħoss lil terzi.



3.0 Conclusion

To my understanding, upgrade for Class 5A , can be carried out within the building envelope without any nuisance to others if the above mention services and recommendations are to be implemented.

Author: Ing Saviour Mifsud.

ING SAVIOUR MIFSUD
MSC(BRUNEL)
W217 ☎ 99887727

Signed:

Date: 10th September 2021

(estratt mir-rapport, li jidher bħala 16b fl-atti tal-applikazzjoni)

5. Bl-istess mod, l-esponenti lest li jagħmel kull miżura oħra li t-Tribunal iħoss neċessarja biex ma jkunx ta' inkonvenjent lil terzi u lil ġara.

6. Tajjeb li jiġi msemmi inoltre illi fis-seduta quddiem il-Kummissjoni, saru xi kummenti mill-membri illi din il-policy ma għandhiex tiġi ikkunsidrata jekk ma jiġux identifikati xi permessi Class 5A oħra fil-madwar. B'kull rispett, dan ir-rekwiżit ma jeżistix, u ma joħroġ mill-ebda policy, u kienet assolutament żbaljata l-Kummissjoni illi iddeċidiet abbażi ta' rekwiżit <u>li ma jeżistix</u> u li għabbiet lill-esponenti b'aktar rekwiżiti minn dawk li jgħidu l-istess policies infushom.

7. Bl-istess mod, l-applikazzjoni odjerna allura hija aċċettabbli hekk kif kienet aċċettabbli ukoll f'numru ta' applikazzjonijiet oħra, barra fil-każ kwotat hawn fuq, fil-permessi ossia l-PA2000/15, il-PA3834/15, il-PA321/16 u aktar riċentement, il-PA/04721/21.

8. Finalment, ma hemm l-ebda ksur tal-SPED, la tal-Urban Objective 3 u wisq anqas tal-Objective 3.5. Dan huwa permess normali li kellu jingħata kif prattikament jingħata kull permess iħor simili, naturalment bl-imposizzjoni tal-parametri u l-kundizzjonijiet kollha li jipprovdu l-policies. L-esponenti bl-ebda mod ma huwa se juża barra t-triq, u allura it-triq ta' barra s-sit se tibqa mhux ostakolata jew b'xi mod affettwata.

Għaldaqstant, in vista tas-suespost u filwaqt li tirriserva li tressaq raġunijiet, provi u sottomossjonijiet ulterjuri skont il-każ, l-appellanti jitolbu li dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jilqa l-appell u dan billi jħassar id-deċiżjoni appellata, bir-riferenza numru PA/06983/21, u jagħti l-permess mitlub.

Lista ta' Dokumenti

Dok. 'A' – Ir-rifjut tal-permess

Xhieda

L-appellanti;
Sidien preċedenti;
Zach Carbonaro;
Rappreżentanti tal-Awtorità tal-Ippjanar;
Nutara, biex jikkonferma ir-riċerki u jixhdu;
Ġara tal-fond;
Xhieda oħra, skont il-bżonn.

Av. Carlos Bugeja
PROLEGAL Advocates
Vjal Ir-Rihan, Triq il-Balal
San Ġwann, Malta SĠN9016
carlos@prolegal.mt