



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

(TRIBUNAL TA' REVIZJONI TAL-AMBJENT U L-IPPJANAR)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 27 ta' Mejju, 2021

Numru 2

Appell Nru. 6/2021

George Grech

vs

**L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar)**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Maria Rosaria Attard, Anthony Laferla u Raymond Saliba tal-4 ta' Marzu 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-18 ta' Frar 2021 li biha laqgħet l-applikazzjoni PA9028/18 'change of use from class 4A – Professional Office to class 4D – Food and Drink Establishments where cooking is allowed' fi Xlendi, Munxar, Ghawdex;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell għandu jigi milqugh għar-ragunijiet minnha sottomessi;

Rat ir-risposta ta' George Grech li ssottometta li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan l-appell jikkoncerna talba sabiex isir tibdil fl-uzu minn ufficcju (Klassi 4A) fil-livell terran ghal stabbiliment tal-catering (Klassi 4D). Il-fond jinsab f'zona residenzjali [Skont Mappa 14.6-A1 tal-Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemmuna] f'kantuniera bejn Triq ir-Rabat u Triq il-Qroll, fil-lokalita' tax-Xlendi, Munxar, Ghawdex.

Illi l-izvilupp in mertu gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-lppjanar abbazi ta' raguni wahda tar-rifjut, ossia li:

1. L-izvilupp propost imur kontra d-dispozzjonijiet ta' Policy GZ-HOUS-1 tal-Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemmuna li jispecifika li uzi ta' Klassi 4D m'ghandhomx jigu allokatu f'zoni residenzjali. Ghaldaqstant, il-proposata tmur ukoll kontra Urban Objective 3.5 tal – iSPED li ghandu l-ghan li jipprotegi u jsahhah il-karattru u l-amenita ta' zoni urbani, u li partikolarment jikkontrolla l-prossimita' ta' uzi mhux residenzjali.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' permezz ta' block plan annessa mar-rikors tal-appell, fejn jargumenta li l-Awtorita' approvat permessi simili fil-qrib.

Illi fir-risposta taghha, l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha u tissottolinea li r-ritratti tas-sit juru li ma jezisti l-ebda zvilupp ta' attivita' simili fil-proprietajiet biswit u fil-parti tat-Triq fl-istess blokka u ghaldaqstant tghid li l-Kummissjoni tal-lppjanar ikkunsidrat li fir-rakkomandazzjoni tieghu id-Direttorat tal-lppjanar m'applikax b'mod korrett il-provvedimenti ta' Policy FLGNRL-1 li l-ewwel u qabel kollox jehtieg li zvilupp huwa meqjus "neighbour compatible and will not result in unacceptable cumulative adverse impacts on the locality". Fir-rigward tal-commitments imsemmija, l-Awtorita' tghid li l-parti tal-block plan li taqa' f'zona fejn uzi ta' Klassi 4D huma permissibbli ma tistax tigi kkunsidrata, filwaqt li commitments ohra fiz-zona residenzjali gew approvati qabel dahal fis-sehh il-Pjan Lokali u ghaldaqstant mhux komparabbli mal-kaz odjern.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;

Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal jirreferi ghall-kuntest tas-sit odjern fejn jinnota li ghalkemm is-sit jinsab f'zona residenzjali jinsab ukoll fi triq principali li hija diga` kommissa minn attivitajiet kummercjali u turistici. It-Tribunal jinnota li s-sit odjern

jinsab biss ftit metri `l bod mill-Entertainment Priority Area tax-Xlendi fejn l-attivitá non residenzjali hija l-fokus primarju.

Illi minn ezami ta' ritratti u commitments indikati fil-block plan [Dok 53B fl-inkartament ta' PA 9028/18] sottomessi fil-kors tal-applikazzjoni u fil-mori ta' dan l-appell, it-Tribunal seta' partikolarment jinnota tlett permit commitments ta' restaurants li ghandhom referenza PA 460/94, PA 5505/19 u PA 1021/01 u li jinsabu fl-istess triq principali u aktar il-gewwa fiz-zona residenzjali mis-sit odjern. Illi commitment iehor indikat fiz-zona residenzjali b'referenza PA 1455/98 jappartjeni ghal aparthotel filwaqt li PA 185/93 indikat fl-istess block plan jappartjeni ghal attivita' kummercjali barra z-zona residenzjali. Ghajr ghal dan tal-ahhar, it-Tribunal huwa tal-fehma li lcommitments indikati huma komparabbli ma' dak propost fuq is-sit odjern gialadarba huma tal-istess natura u jinsabu aktar il-gewwa fiz-zona residenzjali.

Illi minn ezami tal-pjanti sottomessi [Dok. 57A fl-inkartament ta' PA 9028/18] fil-kors tal-applikazzjoni, dan it-Tribunal jinnota li l-fond propost ghal restaurant ta' Klassi 4D ghandu erja limitata hafna u ghaldaqstant l-attivitá li sejra tkun iggenerata hija ta' natura zghira.

It-Tribunal jirreferi wkoll ghall-kunsiderazzjonijiet li saru mic-Chairperson Ezekuttiv fl-evalwazzjoni tal-uzu propost, fejn intqal hekk kif gej:

According to the Gozo and Comino Local Plan, the site falls in a designated Residential Area. Class 4C and 4D catering establishments, are not one of the allowable uses indicated in Policy GZ-HOUS-1 of the Gozo and Comino Local Plan. A land use survey indicating commercial activity of the area in question was submitted at documents 53b. The site is located in Xlendi, Gozo which is considered as a Tourism Locality and the area is heavily committed with catering establishments and therefore the flexibility policy (General Policy Relating to Regeneration/Consolidation Initiatives - provisios G and A can be adopted in this case. Therefore, the proposed change of use is acceptable.

Illi fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal ha konjizzjoni tad-dispozzjonijiet relevanti ghal kaz odjern ta' Policy FLGNRL-1 Partial Review of Subsidiary Plans: General Policy relating to Regeneration and Consolidation of Initiatives li jiddisponu s-segwent:

For instances listed in a) to g) below where development applications consist of proposals which are deemed to be neighbour compatible and will not result in unacceptable cumulative adverse impacts on the locality but may not be in line with the detailed provisions of approved Subsidiary Plans, MEPA may consider justifiable departures from policies which can be adequately justified from a planning perspective;

a) Areas within Tourism Localities as identified by the Structure Plan for the Maltese Islands and the Local Plans through the following policies:

(i) Structure Plan Policy TOU 4 (Mellieha, St. Paul's Bay/Bugibba, St. Julian's/Paceville, Sliema, Marsascale, Marsaxlokk and Birzebbuga in Malta and Marsalforn, Xlendi and Mgarr in Gozo) and

(ii) Tourism and Entertainment Priority Areas as designated in respective Local Plans which are also located within the Development Zone Boundary;

g) Properties in areas which are none of the above but lie within the Development Zone or other areas designated for development in an approved Subsidiary Plan and

are 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.

Illi mill-policy supra-citata, it-Tribunal jinnota li f'lokalitajiet maghrufa bhala Tourism Localities, bhal ma` hu x-Xlendi, l-Awtorita' tista' tikkonsidra tluq gustifikabbli mill-policy ghal proposti li huma meqjusa kompatibbli mal-girien u li ma jirrizultawx f'impatti avversi mhux accettabbli. It-Tribunal jinnota wkoll li l-istess japplika f'zoni li huma okkupati b'livell konsiderevoli ta' commitments legittimi li fin-natura taghhom mhux necessarjament huma konformi mal-policies tal-Pjan Lokali.

Illi fl-isfond ta' dawn l-osservazzjonijiet, it-Tribunal huwa tal-fehma li gialadarba is-sit jinsab fi triq principali f'lokalita' turistika bejn zona kummercjali kommissa b'hafna stabbilimenti tal-catering u commitments legittimi simili aktar il-gewwa fiz-zona residenzjali, l-uzu ta' Klassi 4D propost f'dan il-fond sepcifiku huwa kompatibbli maz-zona u ma jirrizultax f'impatt negattiv kumulattiv fuq l-amenita` tar-residenzi mmedjati. Ghaldaqstant, il-proposta timmerita tluq gustifikabbli mid-dispozizzjonijiet ta' policy GZ-HOUS-1 tal-Pjan Lokali, hekk kif stipulat f'Policy FL-GNRL-1 Partial Review of Subsidiary Plans: General Policy relating to Regeneration and Consolidation of Initiatives.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qiegħed jilqa' dan l-appell, iħassar id-deċizzjoni ta' rifjut, u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' talppjanar sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-deċizzjoni johrog il-permess tal-izvilupp PA09028/18 skont il-pjanti a fol 1B/57A u liema permess ikun sugġett għall-kundizzjonijiet standard, inkluż il-kontribuzzjoni għall-Urban Improvement Fund ta' parkegg wieħed.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwent:

1. It-Tribunal għamel applikazzjoni hazina tal-ligi billi bdil għal uzu ta' class 4D mhux wieħed mill'acceptable uses' f'designated residential area' skont Policy GZ-HOUS-1 tal-Gozo and Comino Plan. Il-fond jinsab f'designated residential area. In oltre l-proposta tmur kontra Urban Objective 3.5 tal-iSPED li għandha l-ghan li tipprotegi l-karattru u l-amenita ta' zona urban.

Il-Qorti tqis li t-Tribunal jikkoncedi li s-sit jinsab f'zona residenzjali pero hu fi triq principali kommissa għal attivita kummercjali u turistika u f'tit metri bogħod minn entertainment priority area. Isemmi partikolarment erba' commitments tal-1994, 1998, 2001 u 2019 li jinsabu fl-istess triq aktar 'il gewwa fiz-zona residenzjali u qies il-kobor limitat tal-izvilupp u l-Flexibility Policy FL-GNRL-1 Partial Review of Subsidiary Plans paragrafi (a) u (g) fejn l-Awtorita tista' tiddipartixxi mill-policies applikabbli fi proposti li huma 'neighbour compatible' u ma jikkrejawx 'unacceptable

adverse impact on the locality'. Wara li ikkunsidra li s-sit jaqa' f'zona identifikata fil-Flexibility Policy bhala 'tourism locality' [paragrafu (a)] kif ukoll jekk taqa' f'zona ohra izda f'development zone u gia hemm livell konsiderevoli ta' 'commitment' fejn l-izvilupp jista' ma jkunx in linja mal-pjan lokali [paragrafu (g)], wasal ghal konkluzjoni li l-izvilupp kien jimmeritah jigi approvat fiz-zewg kazijiet.

Il-Qorti tqis illi dak li qed jigi mitlub mill-Qorti hu jekk it-Tribunal setax ixejjen il-policy GZ-HOUS-1 tal-Gozo and Comino Local Plan li jghid car u tond li zvilupp ta' class 4D mhux uzu konsidrat accettabbli f'zoni residenzjali. L-izvilupp hu class 4D u jaqa' f'zona residenzjali.

It-Tribunal ghalkemm jaccetta li l-uzu ma hux wiehed meqjus accettabbli skont l-imsemmija policy, qies li seta' jmur kontra l-policy billi japplika l-flexibility policy li taghti fakolta ta' tbeghid mill-policy rilevanti fejn si tratta ta' zona turistika jew siti f'development zone gia okkupati b'livell legittimu ta' commitment.

Il-Qorti tqis illi s-sit li jinsab fix-Xlendi bhala lokalita jaqa' f'tourism locality kif identifikat fi Structure Plan Policy TOU4, u ghalhekk it-Tribunal kellu d-diskrezzjoni jqis tali proposta fuq bazi ta' ippjanar skont l-istess flexibility policy bil-caveat li kien neighbour compatible ma kienx ser jikkreja 'unacceptable adverse impact on the locality'. Din mhix kwistjoni ta' ligi izda ta' fatt u ta' ippjanar li din il-Qorti ma tistax tiddisturba jekk mhux ghal ragunijiet eccezzjonali. It-Tribunal immotiva d-decizjoni tieghu billi qies li s-sit jinsab fi triq principali f'lokalita turistika bejn zona kummercjali kommissa b'hafna stabbilimenti tal-catering u commitments simili aktar 'l gewwa fiz-zona residenzjali. Ghalhekk qies li ma kienx ser ikun hemm impatt negattiv avvers tenut kont li l-izvilupp hu wiehed zghir. Ghalkemm l-appellanti fl-aggravju taghhom jissottomettu li whud mill-commitments imsemmija kienu prezenti qabel il-pjan lokali, ma jbidel xejn minn dak li tghid l-flexibility policy fuq il-commitments ezistenti f'zona li hi gia moghtija ghal kummerc. Dawn huma konsiderazzjonijiet ta' fatt li din il-Qorti ma issibx li ghandha tiddisturba billi ma humiex irragonevoli jew ghal kollox zbaljati u li waslu ghad-decizjoni tat-Tribunal.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Maria Rosaria Attard et u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-18 ta' Frar 2021. Spejjez għall-appellanti.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur