

Illum, 26 ta' Mejju 2020



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

---

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Case Number:</b>             | PA/03935/19   |
| <b>Location of Development:</b> | Mediterranean Court, Triq it-Tamar, Qawra, San Pawl il-Baħar. |
| <b>Description of Works:</b>    | Additional two floor over existing fifth floor.               |
| <b>Applicant:</b>               | Mr Frans Spiteri  |

---

**RIKORS TAL-APPELL** tal-applikant Francis Spiteri (K.I. nru. 249066(M))

Jesponi bir-rispett ILLI:

1. Fit-28 t'April 2020, giet ippubblikata d-deċiżjoni ta' rifjut għar-rikonsiderazzjoni tal-kundizzjoni numru 3 abbinata mal-permess PA/03935/19, skont dok. 185a.
2. L-appellant, aplikant Francis Spiteri qiegħed jinterponi dan l-umli appell mid-deċiżjoni surriferita.
3. Qabel xejn għandu jingħad li l-kundizzjoni imsemmija (*condition 3*) titratta l-hlas ta' Commuted Parking Payment Scheme (CPPS) għal tlett *parking spaces* għall-valur ta' hdax-il elf euro (EUR11,000). Testwalment, din taqra s-segwenti:-

*"To make up for the shortfall in parking provision of 3 parking spaces, this development permission is subject to a contribution amounting to the sum of € 11,000 in favour of the Planning Authority's Commuted Parking Payment*

*Scheme for the locality within which the site is located. The contribution shall be utilised as required and directed by the Planning Authority.”*

4. L-aggravji principali tal-appellant isegwu s-segweni żewġ binarji:-
- a. in-nuqqas ta’ apprezzament tal-alternattiva provduta mill-appellant. L-appellant jiddikjara li huwa lest li jipprovdri alternattiva billi jirriserva l-użu ta’ tlett parkeġġi f’sit adjaċenti (**Dok. ‘A’**) li jappartjeni lill-kumpanija tal-Karmnu Construction Company Limited (**Dok. ‘B’**) (li fiha l-appellant huwa azzjonist ewlieni). Is-sit adjaċenti kien fil-fatt diġà ssanzjonat bil-permessi PA/7652/0, PA/ 6847/07 6 u jinsab ċirka sitt (6) metri bogħod mis-sit li jappartjeni l-permess in kwistjoni. Għal dan il-għan is-sid qiegħed jiddikjara li sejjer jirriserva l-imsemmija parkeġġi, esklussivament, għall-użu tal-okkupanti li sejr in jokkupaw il-*units* prospettati in konnessjoni ma’ dan il-permess (**Dok. ‘C’**);
  - b. in-nuqqas tal-apprezzament tal-iskopijiet fundamentali tal-*policy* DC 2015 (PA). Ingeneral, din il-*policy* hija *linja gwida* għal-sanzjonar sostenibbli fiċ-ċirkustanzi partikolari tal-ambjent u l-ippjanar ta’ Malta. Issa il-*policy de quo* f’dan ir-rigward thaddan preambolu principali (*a fol. 26*) li *inter alia* jiddikjara li:-

*“[t]his is a positive document, based on the recognition that there are some important, basic, parameters that must be clearly established in order to guarantee the formation of successful streets and thus establishes ‘context’ as the leading principle in design, assessment and decision-making of any development proposal. At the same time, it acknowledges that contexts differ and that ‘one-size-fits-all’ solutions are not always applicable, or indeed desirable. The document’s role is also to enable innovative and creative urban and architectural designs that are framed within the important urban design parameters, which in turn are tailor-made to the unique Maltese territory, its urban areas and landscape.”*

Issa speċifikament fir-rigward ta’ *parking spaces* id-DC 2015, f’punt ‘P18’ (*a fol. 78*) jgħid hekk:-

*“For both residential and non-residential development there will be a concerted effort to provide on-site parking in line with the Vehicle Parking Standards provided in Annex 1 to this document. This will be particularly enforced in residential areas. If this is physically and technically unfeasible/impossible, or undesirable, there will subsequently be a contribution to a Commuted Parking Payment Scheme (CPPS)/Urban Improvement Fund (UIF).”*

Għaldaqstant jidher biċ-ċar, skond dan suċċitat, li r-regola li tipprevali fil-*policy de quo* hija li jkun provdut parkeġġ speċjalment fejn l-iżvilupp ikun wiehed residenzjali bħal tal-każ in kwistjoni. L-eċċezzjoni hija l-kontribuzzjoni skont ir-rati stipulati fic-*CPPS*. Il-preferenza hija dejjem li jkun hemm parkeġġ meta dan jista’ jġri (dejjem in konformi ma punt ‘G9’ (a fol. 74)), aktar milli jkun hemm il-hlas tal-kontribuzzjoni. Fl-ahħar mill-ahħar, u in linea mal-istess żgur li jekk jkun hemm l-hlas ta-*CPPS* ma jstax jkollok l-preżenza ta’ parkeġġ; għaliex dawn iż-żewġ fatturi huma alternattivi ta’ xulxin. Issa fis-sitwazzjoni ta’ Malta, speċjalment fil-lokal tas-sit li fuqu huwa ppropsettat l-iżvilupp (fejn il-problema ta’ parkeġġ hija waħda predominanti), żgur li jkun aktar għaqli li jiġu pprovduti alternattivi (bħal m’hi l-alternativa tal-applikant), aktar milli jkun hemm il-hlas tal-kontribuzzjoni. Is-soluzzjoni li qiegħed joffri l-appellant hija waħda sostenibbli u in konformi mal-iskopijiet fundamentali tad-DC 2015; din *inter alia* sejra:-

- a) tissodisfa il-kriterju ta’ tlett parkeġġi rikjesti b’dan l-iżvilupp prospett;
- b) hija in konformi mal-linji gwidi provduti f’punt ‘G9’ (a fol. 74), għar-raġuni li din hija aċċessibbli min sit li jinsab eżatt biswit is-sit mertu ta’ dan il-permess; u
- c) hija sostenibbli speċjalment fic-ċirkostanzi predominanti ta’ problemi ta’ parkeġġ għewwa l-lokalità tal-iżvilupp.

Finalment u fil-verità, il-kontribuzzjoni tal-*CPPS* sejjer iżid il-problema preżenti ta’ parkeġġ li diġà teżisti f’dawn iz-zoni,

ghar-raġuni li l-effett tagħha, xorta sejra thalli l-*units* proġettati minghajr parkeġġ. Allura, jkun ahjar jekk dan il-permess *de quo* jiġi soġġett għal dan il-parkeġġ alternattiv li jinsabu ġewwa il-korp “Spiteri Court”, Triq it-Tamar, Qawra, San Pawl il-Baħar.

**GĦALDAQSTANT**, l-applikant appellanti qiegħed umilment jitlob lit-Tribunal sabiex:

1. Jilqa’ l-appell, u jhassar il-kundizzjoni numru 3 elenkata fil-permess PA/03935/19.
2. Jagħti dawk l-ordnijiet neċessarji skont il-każ.



**Avukat Mary Rose Micallef**  
Victoria Building, First Floor, 8,  
Triq l-Għeniq, Naxxar  
[maryrose@abalegal.eu](mailto:maryrose@abalegal.eu)