296

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

ENVIRONMENT AND PLANNING REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
01 OCT 2021
ST. FRANCIS DITCH
FLORIANA

Appell minn PA/01189/21

Frans Fenech

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Rikors tal-Appell ta' Frans Fenech (detentur tal-karta tal-identita numru 2229748M)

Jesponi umilment:-

Illi l-Appellant Frans Fenech jaghmel referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Awtorita ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar (aktar 'il quddiem maghrufa bhala "l-Awtorita intimata") datata 6 ta' Settembru 2021 (kopja hawn annessa u markata Dok A);

Permezz ta' tali decizjoni, l-Awtorita rrifjutat il-hrug ta' permess ghal *"introduction of spiral staircase to allow exit from terrace to road level"* u dana ghas-segwenti ragunijiet:

*"1. The proposed development does not contribute to the character sought for the area, and fails to enrich its context by positively contributing to the desired sense of place. The proposal therefore also runs counter to the Urban Objective 3 of the Strategic Plan for Environment and Development which aims to protect and enhance the character and amenity of urban areas";*

*2. The proposed spiral staircase which will provide an alternative access to the first floor level directly from the street, would in effect facilitate the use of the site as two separate units. Moreover, the proposal is also contrary to condition 1(j) of RG 1026/19, which states that if the development hereby approved is modified, the eventual development on site must conform to all the plans, policies and regulations applicable at that time".*

L-Appellant jhoss ruhu aggravat minn din id-decizjoni u ghalhekk qieghed jinterponi dan l-appell mid-decizjoni fuq imsemmija skont il-Kapitolu 551 ghar-ragunijiet kontenuti f'dan l-appell.

*Preliminari*

L-izvilupp propost jikkonsisti fl-installazzjoni ta' tarag fuq il-parti ta' quddiem tal-proprjeta residenzjali li tinstab diga koperta bil-permess numru RG 1026/19, liema tarag jaghti ghal triq minn bieb li ser jigi installat flok tieqa ezistenti fil-faccata. Din il-

proprjeta zghira fiha tlett livelli interkonnessi, bil-livell tal-ground floor jaghti ghal trejqa, u l-livell ta' fuq jigi f'livell ma' trejqa ohra. Prezentement l-access ghal livell ta' fuq fejn jinstab it-terrazzin huwa min-naha ta' wara tal-proprjeta u ghalhekk sabiex taccessa t-terrazzin trid bilfors taqsam l-area kollha tal-proprjeta inkluz ghalhekk l-ispazju intenzjonat ghall-mistrieh.

Ghandu jigi sottolineat illi l-installazzjoni tat-tarag qed jigi propost li jsir internament, bl-access ser jibqa' minn fejn hemm l-entratura principali tal-proprjeta cioe mil-livell tal-ground floor tramite bieb li ser jiehu post tieqa ezistenti.

Ir-raguni ghall installazzjoni ta' tali tarag hija intiza sabiex ikun hemm aktar privatezza fl-uzu tal-proprjeta. Ghandu jinghad li minkejja li l-proprjeta hija mifruxa fuq tlett livelli, id-daqs taghha jibqa' pjuttost zghir u l-kmamar mhumiex separati u maghluqin minn xulxin imma passagga bir-rizultat li min ikun qed jutilizza l-ispazju tal-'kamra' tas-sodda m'ghandux privatezza mehtiega ghal godiment taghha, partikolarment ghall-Appellant li huwa ragel ta' 73 sena u ghall-mara tieghu. It-tarag fuq il-parti ta' quddiem jippermetti lill-uliedhom li jkunu qed jaghmlu uzu mil-livell ta' fuq inkluz it-terrazzin, sabiex ikunu jistghu jinzlu mit-terrazzin fil-livell ta' fuq direttament ghal pjan t'isfel u johorgu mill-proprjeta bl-anqas disturb ghalih.

L-installazzjoni tat-tarag mhijiex ser tibdel b'ebda mod il-konfigurazzjoni tal-proprjeta ghaliex ser jinzamm l-allinjament tas-sit inkwistjoni. L-unici tibdiliet proposti jikkostistu fit-tibdil tal-uzu tal-ispazju intern li prezentement huwa kcina u parti minnha issa qed jigi propost li tintuza ghall-installazzjoni tal-imsemmi tarag intern, u fil-faccata peress li t-tieqa ezistenti tinfetah sabiex minflokha isir bieb.

<u>*L-Aggravji*</u>

**A. L-ewwel raguni tar-rifjut.**

It-tarag intern propost ser ikun fl-istess livell ta' fuq tal-proprjeta minn trejqa li ma tinfidx. Ghalkemm ir-raguni tar-rifjut moghtija taghti l-impressjoni li fl-area in kwistjoni hemm xi karatru partikolaru li ghandu jigi protett u li t-tarag intern ma jikkontribixxix b'mod pozittiv, ghandu jigi rileveat illi l-uzu li jsir mill-area imn kwistjoni huwa dak rifless fir-ritratt (Dok B) li qed jigi hawn anness. Ghalhekk kuntrarjament ghal dak propost mill-Awtorita, il-vicinanzi huma karatterizzati minn uzu divers ta' canopies uhud permanenti u ohrajn temporanji installati mal-faccati tal-bini, kumpressuri tal-airconditioners imwahhlin mal-faccati, BBQs imqeghdin fit-trejqa imsemmija, tined, floodlights, u mwejjed u siggijiet ippustjati kollha fl-ispazju li suppost huwa trejqa. Certament, fl-umli fehma tal-Appellanti, li t-tarag intern minnu propost bl-ebda mod ma huwa ser ikollu impatt vizwali negattiv.

Is-sit huwa diga kommess fis-sens li diga tezisti l-binja llum approvata u ghalhekk ma huwiex ser ikun hemm impatt tal-integrita viziva tal-area. Il-fuq mil-livell tat-terrazzin

hemm triq ohra ta' terzi. Din it-triq fir-raba livell tohrog sal-faccata tal-binja adjacenti – fil-livell tal-propost tarag.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Appellanti jikkontendi li l-uzu ta' Urban Objective 3 tal-iSPED ma huwiex korrett in kwantu Urban Objective 3 huwa applikabbli ghal "distinct urban areas". Is-sit in kwistjoni ma jistax jikkwalifika bhala "urban" anke jekk il-proprjeta tal-Appellant, precedentement boathouse, illum giet regolarizzata bhala residenza.

Di piu, ghandu jinghad illi l-Awtorita intimata tistrieh b'mod generiku fuq Urban Objective 3 sabiex tirrifjuta l-hrug tal-permess minghajr ma tindika b'mod specifiku fuq liem bazi qeghda ssostni l-posizzjoni taghha.

**B. It-tieni raguni tar-rifjut.**

It-tieni raguni tar-rifjut hija bazata fuq kongettura u supposizzjoni ossia dik li l-installazzjoni tat-tarag jista' jiffacilita l-uzu tas-sit f'zewg units separati. L-intenzjoni tal-Appellant mhijiex dik.

Din it-tieni raguni ta' rifjut, fl-umli fehma tal-Appellanti, ma tistax tkun gustifikata ghaliex bazata fuq mera possibilita. Bl-istess argument, kwaliasi proprjeta fuq livelli differenti, li taghti fuq zewg toroq separati jew inkella li ghandha tarag fuq quddiem taghha, tista' possibilment tigi diviza f'zewg units jew aktar. Il-parametri tal-apprezzament li ghandha taghmel l-Awtorita intimata mhuwiex fuq dak li jista' jkun possibli, ghaliex effettivament kollox huwa possibli, izda fuq il-parametri purament ta' dak li qed jigi propost fl-ambitu ta' dak li huwa legalment accettabbli.

Kif diga gie spjegat fil-kuntest tal-aggravju precedenti, l-Appellant u martu huma anzjani u jixtiequ li jibqghu jgawdi l-proprjeta flimkien ma' wliedhom bl-inqas disturb u bl-ahjar godiment possibli tenut kont li effettivament din il-proprjeta m'ghandha gheluq ta' kmamar imkien imma, tista' tghid, hija kamra wahda fuq tlett livelli.

Ghal dak li jirrigwarda, it-tieni parti tar-raguni tar-rifjut imressqa mill-Awtorita intimata, gie dikjarat illi l-izvilupp proposta imur kontra l-kondizzjoni 1(j) ta' RG 1026/19. Din il-kundizzjoni taqra hekk:- "*If the development hereby approved is modified (i.e altered, extended, removed or redeveloped), the eventual development on site must conform to all the plans, policies and regulations applicable at that time*". Din il-klawsola ma tista', bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni, tfisser li l-Appellant ma jistax iressaq applikazzjoni biex jinstalla tarag intern fl-istess sit li gie regolarizzat. Effettivament, l-installazzjoni tat-tarag intern jikkumplimenta l-uzu ezistenti tas-sit kif regolarizzat.

Ghaldaqstant l-Appellant filwaqt illi jaghmel referenza ghas-sottomissjonijiet maghmulin hawn fuq u kif ukoll dawk is-sottomissjonijiet ulterjuri li ser jigu prezentati quddiem dan it-Tribunal, waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, u kif ukoll ghall-provi li

jistghu jigu prodotti minnu, jitlob umilment li dan l-appell jigi milqugh billi tigi revokata u mhassra d-decizjoni tal-Awtorita intimata li ttiehdet fis-6 ta' Settembru 2021, u minflok tordna l-hrug tal-permess relattiv, prevja kwalsiasi kundizzjoni li dan l-Onorabbli Tribunal jidhrilu li ghandu jimponi.

**Avv. Josette Grech** **Perit Noel Debattista**

**Elenku tax-Xhieda:**

L-Appellant u familjari tal-Appellant sabiex jixhdu dwar l-uzu li jaghmlu mill-proprjeta inkwistjoni

Ufficjali u konsulenti tal-Awtorita intimata u tal-Appellant sabiex jixhdu dwar fatti maghrufa minnhom.

**Avv. Josette Grech** **Perit Noel Debattista**

**Elenku tad-Dokumenti:**

Dok A: Kopja tad-Decizjoni
Dok B: Ritratti tal-Area in kwistjoni
Dok C: Site plan
Dok D: Prova tal-Hlas tal-Appell

**Avv. Josette Grech**
On Site Buildings, Level 2
Valley Road, Birkirkara

**Perit Noel Debattista**
6B/16, Highrise,
Triq l-Imradd, Ta' Xbiex

Appellant: Tesori del Mare, Boathouse, Ghajn Zejtuna, ix-Xatt ta' Santa Marija, Mellieha