

7
PA

Is-Segretarja
It-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar
PO Box 172
Marsa
Malta



Planning Reference Number	PA 2958/17
Location	Site at Alley Off Triq l-Emigrant & Triq David Cocco Palmieri, Nadur, Gozo
Description	To construct existing garage, storage and stables
Applicant	Mr Joseph Portelli
Architect	Mr Joseph Bondin

Sinjura,

- **Preliminari**

Nikteb ghan-nom ta' **Johnny u Assunta konjugi Attard** ta' "Skye", Triq Grunju, Nadur, Ghawdex detenturi tal-karti tal-identita` numri 20674(G) u 417595(M) rispettivament kif wkoll ghan-nom ta' **Saviour Rapa** ta' "Mocking Bird", Triq Grunju, Nadur, Ghawdex detentur tal-karta tal-identita` numru 107047(G) u naghmel riferenza għall-permezz għall-iżvilupp bir-referenza numru 2958/17 datat erbgħa (4) ta' Dicembru 2017.

Bis-saħħa tal-preżenti ittra, il-mittenti, bħala *registered objectors*, qegħdin jappellaw minn dan il-permess għall-iżvilupp li nħareġ favur Joseph Portelli.

- **L-Aggravji**

(a) L-Irregolaritajiet Fuq is-Sit Ma Tnehhewx

L-ewwel aggravju tal-appellanti huwa bazat fuq il-fatt li l-illegalitajiet li hemm fuq is-sit ma tnehhewx qabel inhareg il-permess finali. Hija regola normali li permess eżekuttiv ma jinharigx jekk l-illegalitajiet kollha li jkun hemm fuq is-sit (u li ma jkunx gew jew li ma jkunux jistghu jigu sanati) ma jitnehhewx u tingab prova li effettivament tali illegalitajiet jkunu tnehhewu. Lanqas ma jinhareg il-permess eżekuttiv jekk l-penali imposta ma tigix imhallsa. Din il-prassi hija bazata fuq dak li jstabilixxi r-regolament 17 sub-inciz (4) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.13:

*“Id-deskrizzjoni tal-proposta ta’ applikazzjoni għall-iżvilupp u d-disinji pprezentati m’għandhomx jipproponu t-tneħħija ta’ żvilupp illegali mis-sit. L-applikazzjoni ta’ żvilupp għandha tinkludi biss l-iżvilupp illegali li jkun qed jiġi propost li jkun sanzjonat. **Kull żvilupp illegali li ma jkunx indikat biex jiġi sanzjonat f’applikazzjoni ta’ żvilupp għandu jitneħħa, qabel il-ħruġ tal-permess tal-iżvilupp**, iżda meta l-applikazzjoni tiġi deċiża mill-Bord tal-Ippjanar, jew mit-Tribunal soġġett għat-tneħħija tal-iżvilupp illegali qabel il-ħruġ tal-permess għall-iżvilupp, il-perijodu li fih l-applikant għandu jikkonforma ma’ dan ir-rekwiżit m’għandux ikun itwal minn sitt xhur jew fi żmien perijodu stipulat mill-Bord tal-Ippjanar jew mit-Tribunal, u fin-nuqqas, l-applikazzjoni tista’ tiġi miċhuda mill-Bord tal-Ippjanar jew mit-Tribunal, skond il-kaz.”*

F’dan il-kaz partikolari, din ir-regola assolutament ma gietx osservata bi ksur ta’ dan l-istess regolament. Il-permess finali li jintitola lill-applikant jibda bix-xoghlijiet hareg xorta. Dan minkejja li fis-sit għad hemm l-illegalitajiet konsistenti fis-sodda tal-konkos li kienet isservi bhala bazi għall-istalel taz-zwiemel (liema stalel izzarmaw biss wara li hareg l-permess finali), il-paddock kif wkoll stores li jinsabu f’zona ODZ u li ma gewx approvati bl-istess applikazzjoni. Huwa sottomess li l-permess kellu jinhareg suggett li tingab prova li dawn l-illegalitajiet tnehew u mhux li jinhareg permess finali li jintitola lill-applikant jibda bix-xoghlijiet meta l-istess illegalitajiet għadhom fis-sit.

(b) It-Tieni Aggravju – L-Gholi tal-Bieb tal-Garaxx

L-Awtorita tal-Ippjanar approvat wkoll gholi ta’ bieb ta’ garaxx li jmur kontra l-Policy P19. Fil-fatt din il-Policy tad-*Development Control Design Policy Guidance and Standards 2015* tistabilixxi li:

“Residential garage door openings shall not be higher than 2.8 metres and shall have a minimum width of 2.4 metres, its width varying depending on:

- (a) the parking limitations;*
- (b) the street width, where the garage is proposed to be located as shown in Figure 31; and*
- (c) the visual implications with regard to aperture proportions and orientation, solid: void ratios, which are to be studied in the context of the entire streetscape and other openings present therein.”*

F'dan il-kaz l-gholi tal-bieb tal-garaxx li gie approvat imur oltre l-massimu stabbilit minn din il-Policy. Fil-fatt il-bieb tal-garaxx ghandu gholi ta' 4.3m u wisa' ta' 7.55m. Dan meta qeghdin nitkellmu minn garaxx li huwa anness ma' post residenzjali. Ta' min isemmi li wahda mill-kundizzjonijiet tal-permess hija s-segwenti: *"The garage shall only be used for the parking of private cars and shall be kept available at all times for this purpose."* Dan ifisser li **assolutament** ma tezisti l-ebda gustifikazzjoni legali ghalfejn kellha tigi approvata fetha daqshekk kbira ghall-bieb tal-garaxx. Jekk l-Awtorita qed tistabilixxi li l-garaxx ghandu jkun ghall-vetturi privati, setghet facilment obligat lill-applikant biex jnaqqas il-fetha tal-garaxx. Sal-lum dan il-post qatt ma intuza sabiex jigu parkeggjati vetturi privati izda dejjem intuza ghall-kostruzzjoni ta' karrijiet tal-Karnival u ghall-hazna ta' materjal bhal madum. Bid-decizjoni taghha allura l-Awtorita inniffisha qeghda thajjar lill-applikant biex huwa jaghmel uzu mill-garaxx li jmur oltre minn semplici parkeggjar ta' vetturi privati.

Barra minn hekk l-impatt viziv huwa wiehed negattiv ghall-ahhar, aktar u aktar meta wiehed iqabbel din il-fetha tal-garaxx ma' garaxxijiet ohra li hemm fl-istess triq. Difatti m'hemm l-ebda garaxx fit-triq li mhuwiex in linea mal-Policy 19 hlief dan il-garaxx li gie approvat f'din l-applikazzjoni.

(c) It-Tielet Aggravju – Is-Setbacks fil-Faccata

Il-permess mahrug mill-Awtorita tal-Ippjanar imur wkoll kontra Policy 44 tad- *Development Control Design Policy Guidance and Standards 2015*. Din il-policy taghmilha cara li:

"Façade setbacks at ground floor will only be allowed within Local Centres (A2), Villa and Bungalow Areas (A3b) and Commercial areas (A4b) in line with the provisions in Policy P34. On other floors, façade setbacks will be allowed both within these three Area Typologies and within Residential Areas (A3a).

Façade setbacks will be designed in accordance with the following qualitative and quantitative provisions:

- a) The building on which such setback is to be applied will have a minimum frontage of 18 metres*
- b) They will be appropriate to the surrounding context and will create a visually pleasing façade that complements the remaining streetscape.*
- c) No blank walls will be created as a result of such setback."*

Fil-kaz odjern, il-faccata tal-applikant qeghda rtirata 7.5m mil-linja tat-triq. Dan meta din hija zona residenzjali **li ma tagax jew tikkwalifika** taht wahda miz-zoni li huma identifikati fil-Policy fejn is-*setbacks* huma permessibbli. Il-propjetajiet li jigu adjacenti ghas-sit mertu ta' din l-applikazzjoni kollha qeghdin mibnija ezattament mal-linja tat-triq. Il-ftit djar li ghandhom *setback* kollha inbnew qabel l-2002. Tul il-kors tal-ipprocessar ta' din l-applikazzjoni ma gabet l-ebda raguni li tiggustifika ghalfejn ghandu jkun hemm dan is-*setback* b'rabta ma' dan l-izvilupp partikolari.

Ghaldaqstant, fid-dawl tar-ragunijiet premissi u ghal dawk ir-ragunijiet oħra li sejr in jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, l-appellanti qeghdin jitolbu bir-rispett lil dan it-Tribunal tal-Appell sabiex jogħgħbu jħassar u jirrevoka l-permess għall-izvilupp numru PA 2958/17 datat erbgha (4) ta' Dicembru 2017.



Av. Mark Refalo
61, St Paul Street
Valletta

Elenku tax-Xhieda:

L-appellanti għall-konferma u l-ispjegazzjoni tal-fatti;

L-applikant in subizzjoni li għaliha minn issa huwa ingunt;

Il-case officer li ipprepara r-rapport b'rabta mal-applikazzjoni numru PA 2958/17 u ufficjali oħra tal-Awtorita li hadmu fuq l-istess applikazzjoni;

Xhieda oħra rizervati skont il-ligi.



Av. Mark Refalo
61, St Paul Street, Valletta

Notifiki tal-Appell:

- (1) Awtorita' tal-Ippjanar – St Francis Ravelin, Floriana, Malta
- (2) Joseph Portelli – J Portelli Projects, Triq San Leonardu, Rabat, Ghawdex