207 PA

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

ENVIRONMENT AND PLANNING REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
30 MAY 2018
ST FRANCIS DITCH FLORIANA

Malcolm Mallia (KI: 373789M)

vs

L-Awtorita` tal-Ippjanar

Rikors tal-Appell tal-applikant Malcolm Mallia (KI: 373789M)

Applikazzjoni numru:	**PA/09624/17**
Sit:	**37, 39, 41, 43, Triq Santa Monika, Gwardamangia, Pieta, Malta**
Proposta:	**Demolition of existing dwelling, excavation and construction of 4 garages, 2 maisonettes, 12 apartments and 2 recessed level apartments.**

Malcolm Mallia bil-karta tal-identita' numru 373789 (M) ta' 74, Rudolph Street, Sliema u filwaqt li ssir referenza għall-applikazzjoni ta' żvilupp hawn fuq imsemmija u għad-deċiżjoni ta' rifjut ppublikata fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju tas-sena elfejn u tmintax (2018), permezz tar-rikors odjern qiegħed formalment jinterponi appell kontra r-rifjut tal-applikazzjoni bin-numru PA/09624/17.

Qiegħda tiġi hawn annessa flimkien ma' dan l-appell l-irċevuta tal-ħlas tad-dritt ta' appell, kopja tad-deċizjoni kif ukoll site-plan.

Illi l-Awtorita` tal-Ippjanar irrifjutat l-applikazzjoni abbażi taż-żewġ raġunijiet segwenti:

'*1. The proposed development does not respect the existing streetscape, which is still widely legible. It does not follow the floor height, proportions, fenestration, and architectural characteristics of the adjacent buildings, and hence is counter to the provision of G3 and GS3 of the Development control design Policy, Guidance and Standards 2015. The proposed height will also have a significant negative impact on the streetscape and the surrounding context in view of the site's close proximity to the urban conservation area and the scheduled properties of Villa Guardamangia (grade 2) located at the rear and the Fatima Chruch (grade 1) located at the side. The proposal, which is being objected to by the Superintendence of Cultural Heritage, is therefore counter to the Thematic Objective 8 of the SPED, which aims for the safeguarding and enhancement of the cultural heritage.*

2. The proposed type 1 basement is exceeding the 30m limit and partly encroaches onto gardens in the UCA. The proposal hence runs counter to the provisions of policy P27 of the Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015 which seeks to safeguard the integrity of the existing gardens that provide a positive contribution to the urban grain of a neighbourhood.'

a. Illi l-ewwel aggravju huwa ċar u manifest u jikkonsisti fil-fatt li ż-żewġ raġunijiet ta' rifjut huma nfondati fil-fatt u fid-dritt

i) Fl-ewwel lok, l-ewwel raġuni ta' rifjut ingħatat abbażi tal-pjanti kif oriġinarjament proposti mill-applikant, liema pjanti gew sostanzjalment alterati mill-applikant sabiex jindirizza l-preokkupazzjonijiet kollha espressi fl-istess raġuni ta' rifjut. Nonostante dan u għallkemm fl-ewwel laqgħa quddiem l-EPC l-istess EPC deher propens li jinħareġ il-permess la darba jsiru dawn l-alterazzjonijiet, konsegwentement l-applikazzjoni xorta waħda ġiet rifjutata. Dan it-Tribunal għalhekk qed jiġi umilment mitlub janalizza sew il-pjanti kif emendati u jasal għall-konklużjoni li fiċ-ċirkustanzi ta' dan is-sit il-proposta tal-applikant hija ġusta f'termini ta' policies ta' ppjanar u għandha tiġi milqugħa;

(ii) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-appellant jemfasizza li dak kollu propost minnu huwa fit-termini tal-pjan lokali applikabbli għas-sit kemm għal dak li huwa għoli tal-iżvilupp kif ukoll il-volum tiegħu. Nonostante dan l-appellant aċċetta li jagħmel alterazzjonijiet sabiex jimminimizza l-impatt u għadu lest li jagħmel emendi raġjonevoli li jista' jimponi dan it-Tribunal. Jiġi sottomess li għalkemm verament f'dan l-istadju it-triq in kwistjoni għadha fil-bidu tagħha għal dak li hu żvilupp reċenti, għandu jingħad iżda li la darba l-pjan lokali jippermetti l-iżvilupp kif propost allura dan neċċessarjament ifisser li jekk ma jkunx is-sit tal-applikant li jibda ser ikunu siti oħrajn li wkoll legalment għandhom kull dritt li japplikaw. Il-fatt li l-appellant huwa wieħed minn tal-bidu li qed japplika ai termini tal-Pjan Lokali ma jfissirx li għandu jiġi penalizzat;

(iii) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-appellant jiċħad b'mod kategoriku anke t-tieni raġuni ta' rifjut. L-appellant jagħmel referenza għall-pjanti kif emendati li juru biċ-ċar li mhux minnu li l-limitu ta' tletin metru qed jinqabeż f'dak propost u li l-ġnien qed jiġi salvgwardjat. Din ir-raġuni ta' rifjut tqajjem dubju serju f'moħħ l-appellant jekk id-deċizjoni tal-EPC itteħditx fuq pjanti żbaljati u ċioe' fuq dawk oriġinarjament proposti mingħajr ma ħadu in konsiderazzjoni l-pjanti kif emendati.

Għaldaqstant abbażi ta' dan l-ewwel aggravju l-appellant jitlob li dan it-Tribunal, prevja dawk id-direttivi li jidhirlu li jkunu opportuni, jvarja d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar fejn irrifjutat l-applikazzjoni bin-numru PA/09624/17 u jgħaddi sabiex tordna l-ħruġ tal-permess bin-numru PA/09624/17.

b. **<u>Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-tieni aggravju huwa wkoll ċar u manifest u jikkonsisti fil-fatt li l-appellant fir-rifjut tal-applikazzjoni in kwistjoni ġie trattat b'mod divers minn applikanti oħra</u>**

(i) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-appellant jagħmel referenza għall-bosta permessi ta' zvilupp fil-madwar fl-istess lokalita' anki kantuniera bogħod mis-sit li ppermettew żvilupp bħal dak propost mill-appellant kif ukoll żvilupp ferm aktar massiċċ. Dawn il-permessi nħarġu mill-istess Awtorita' li rrifjutat l-applikazzjoni tal-appellant w'għalhekk jidher li għal xi raġuni l-appellant ġie trattat b'mod divers minn applikanti oħra. L-apellant qed jirriserva li jelenka l-permessi in kwistjoni flimkien ma' dokumentazzjoni oħra;

Għaldaqstant abbażi ta' dan it-tieni aggravju l-appellant jitlob li dan it-Tribunal, prevja dawk id-direttivi li jidhirlu li jkunu opportuni, jvarja d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar fejn irrifjutat l-applikazzjoni bin-numru PA/09624/17 u jgħaddi sabiex jordna l-ħruġ tal-permess bin-numru PA/09624/17.

ċ. **<u>Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-tielet aggravju huwa wkoll ċar u manifest u jikkonsisti f'li persuna impjegata f'pożizzjoni għolja mal-Awtorita' tal-Ippjanar kellha potenzjalment rwol moħbi fir-rifjut mhux ġjustifikat tal-applikazzjoni odjerna</u>**

(ii) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-appellant jagħmel referenza għall-fatt li għalkemm mill-atti tal-applikazzjoni ma jidhirx li kien hemm 'objectors' f'din l-applikazzjoni, fuq il-'media-soċjali' kien hemm persuna mpjegata f'posizzjoni għolja mal-awtorita' appellata li għamlet pubbliċi l-oġġezzjonijiet tagħha kontra dan il-proġett. L-appellant iqis li din il-persuna setgħet kellha rwol moħbi fir-rifjut mhux ġjustifikat tal-applikazzjoni w'għalhekk qed jitlob li dan il-fatt jiġi investigat. L-appellant qed jirriserva li jippreżenta dokumentazzjoni li tevidenzja l-oġġezzjoni in kwistjoni u l-identita' tal-persuna.

Għaldaqstant abbażi ta' dan it-tielet aggravju l-appellant jitlob li dan it-Tribunal, prevja dawk id-direttivi li jidhirlu li jkunu opportuni, jvarja d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar fejn irrifjutat l-applikazzjoni bin-numru PA/09624/17 u jgħaddi sabiex tordna l-ħruġ tal-permess bin-numru PA/09624/17.

d) **Salv aggravji ulterjuri.**

Għaldaqstant in vista tas-suespost, l-appellant jitlob li dan it-Tribunal, prevja dawk id-direttivi li jidhirlu li jkunu opportuni, jvarja d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar billi

jirrevoka r-rifjut tal-applikazzjoni PA/09624/17 u jogħġbu jordna l-ħruġ tal-permess mitlub.

Nitolbok tinforma lill-Avukati sotto-firmati u lill-appellant bid-data tas-smiegħ ta' dan l-appell.

L-appellant jiddikjara li x-xhieda tiegħu huma:

a) L-applikant appellant għal konferma tal-fatti u in kontro-eżami;
b) Matthias Mallia ta' 74, Rudolph Street, Sliema għal konferma tal-fatti, preżentata ta' kwalunkwe dokumenti rilevanti u in kontro-eżami;
c) Perit Roderick Camilleri ta' 103, Triq San Piju V, Rabat Malta, RBT 2251 għal konferma tal-fatti u in kontro-eżami;
d) Rappreżentanti, impjegati u ex-impjegati tal-Awtorita` tal-Ippjanar in subizzjoni, għal konferma tal-fatti u in kontro-eżami;
e) Ġirien u residenti fis-sit in kwistjoni għal konferma tal-fatti u in kontro-eżami;
f) Rappreżentanti, impjegati u ex-impjegati ta' Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali ta' 173, St. Christopher Street, Valletta għal konferma tal-fatti u in kontro-eżami;

Salv xhieda ulterjuri.

B'riserva ta' provi u sottomissjonijiet ulterjuri filwaqt li jagħmel tiegħu wkoll is-sottomissjonijiet li saru fl-istadju tal-applikazzjoni.

Av. Katrina Borg Cardona
40/1, Old Mint Street, Valletta

Av. Christopher L. Vella
40/1, Old Mint Street, Valletta