ENVIRONMENT AND PLANNING REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
20 JAN 2021
ST. FRANCIS DITCH FLORIANA

39

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

Wara deċiżjoni ta' ċaħda tal-applikazzjoni għall-kontroll tal-ippjanar (PC) mitlub bin-numru PC/00126/18:

Anthony Abela (KI 365460M)

v.

Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

| | |
|---|---|
| ***Numru tal-każ:*** | ***PC/00126/18*** |
| ***Post tal-iżvilupp:*** | ***Thanks Dad2, Triq Anton Manuel Caruana, Iklin*** |
| ***Deskrizzjoni tax-xogħolijiet:*** | ***Proposed change in building and road alignment*** |

Rikors tal-appell tal-applikant Anthony Abela (KI 365460M)
Jesponi bir-rispett:

1) Illi l-esponenti kien ippreżenta għal tibdil fl-allinjament permezz tal-applikazzjoni għall-kontroll tal-ippjanar surreferita;

2) Illi permezz ta' deċiżjoni ippubblikata nhar it-23 ta' Diċembru 2020, il-Kunsill Eżekuttiv tal-Awtorità appellata iddeċieda li jiċħad din l-applikazzjoni u dan għas-segwenti raġunijiet:

   *I regret to inform you that the Executive Council, at its meeting held on 1 December 2020 has refused your application for the following reasons:*
   *(1) The reduction in road width as being proposed varying from 10m to 11.4m is objectionable from Transport Malta.*
   *(2) The removal of the front garden would disrupt the continuity of the housing scheme and of the surrounding areas, all with a front garden of irregular width.*
   *(3) The eventual redevelopment of the site without front garden would disrupt the local context in terms of visual integrity.*
   *(4) The proposed increase in the footprint would result in the removal of a reorganized parking/open space as implemented by the Local Council in collaboration with Transport Malta.*

3) Illi għaldaqstant l-esponenti iħossu ferm aggravat biċ-ċaħda tal-permess de quo u qed jinterponi dan l-umli appell;

4) Illi l-aggravji huma ċari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti;

1. **<u>Illi r-raġunijiet ta' ċaħda jiċċitaw oġġezzjoni da parti ta' Transport Malta meta kif ser jiġi ampjament iddimostrat, fil-mument tad-deċiżjoni, Transport Malta kienet għada ma esprimietx ruħha fir-rigward tal-pjanti aġġornati ippreżentati mill-applikant.</u>**

   Illi di fatti kif jirriżulta mill-Planning Control Application Updated Report:

   > "In order to ascertain whether or not the revised drawing address the issues of traffic management and road design, it is recommended that consultation is carried out again with Transport Malta".

   Illi jiġi sottomess għaldaqstant illi tali konsultazzjoni kellha ssir qabel tingħata d-deċiżjoni u mhux wara stante li huwa paċifiku li tali konsultazzjoni kienet se timpinġi fuq il-ħruġ o meno tal-permess de quo;

   Illi dan l-aggravju jorbot mal-prinċipji ta' raġjonevolezza (*reasonableness*) u proporzjonalita' liema prinċipji huma fundamentali li jiġu segwiti fi kwalsiasi proċedura amministrattiva u kważi-ġudizzjarja;

   Illi f'dan il-każ kellu jsegwi, allura, li l-Awtorita' tistenna r-reazzjoni ta' Transport Malta qabel ma tgħaddi għad-deċiżjoni u mhux tindika li din hija xi ħaġa li għandha ssir fi proċedura oħra futura;

   Illi dan qed jingħad anke in omaġġ tal-prinċipju li wieħed għandu jevita moltipliċita' ta' proċeduri u tal-*jus superveniens*, fis-sens li deċiżjoni għandha tikkunsidra kwalsiasi żvilupp li jista' jkun hemm tul il-kors tal-proċeduri.

2. **<u>Illi fil-mertu d-deċiżjoni ta' ċaħda hija waħda infondata u irraġjonevoli</u>**

   Illi dwar it-tieni u t-tielet raġuni ta' rifjut u senjatament:

   > *(2) The removal of the front garden would disrupt the continuity of the housing scheme and of the surrounding areas, all with a front garden of irregular width.*
   > *(3) The eventual redevelopment of the site without front garden would disrupt the local context in terms of visual integrity.*

jingħad illi l-applikazzjoni inniffisha tipproponi żewġ *front gardens* addizzjonali, wieħed fuq Triq Ġuże' Pesci u ieħor fuq il-parti ta' fuq ta' Triq Anton Manuel Caruana. Fil-ġenb ta' Triq Anton Manuel Caruana qed jiġi propost li jiġi replikat dak li hemm fil-faċċata illum stess.

Illi jrid jingħad ukoll, bħala kumment ġenerali, illi l-mod ta' kif inbnew id-djar tul is-snin, fiż-żona de quo, ma fih l-ebda regolarita' u lanqas uniformita' (*tra l'altro*

parzjalment rikonoxxuta fir-raġuni numru 2 innifisha!) u allura ma hemm l-ebda integrita' viżwali li ser tiġi imħarbta. Jekk xejn, il-proposta tal-esponenti hija intiża biex iżżid ir-regolarita' u tnaqqas l-inċidenza ta' *blank party walls.*

Illi inoltre l-wisa' tat-triq kif pretiż inizjalment mill-Awtorita' ma jagħmilx sens f'żona residenzjali bħal ma hi dik in kwistjoni. Dan kollu huwa debitament spjegat f'rapport iddettaljat redatt minn Bjorn Bonelo B.Sc Hons Environmental Planning (Birmingham UK), u li ġie sottomess fl-atti tal-applikazzjoni de quo (ref: 65e);

Illi inoltre fir-rigward tar-raba' raġuni għal rifjut u senjatament:

*(4) The proposed increase in the footprint would result in the removal of a reorganized*
*parking/open space as implemented by the Local Council in collaboration with Transport Malta.*

jingħad is-segwenti:

- assolutament ma hemmx ebda *shortfall* fil-faċilita' ta' *parking* u dana anke kif jirriżulta minn studju ippreżentat mill-applikant (ref: 65f);
- Illi jekk wieħed jara d-Directorate's Comments isib: "The Directorate does not contend that the site is intended to serve for any parking shortfall for the residential development of the area, however is in favour of retaining the site as re-organised by the Iklin Local Council in collaboration with Transport Malta". Din id-dikjarazzjoni tikkontjeni kontro-sens u ma tiġġustifikax għala d-Direttorat li fl-ewwel lok sab li s-sit jieħu ħsieb jindirizza l-allegat *shortfall*, jippreferi li jżomm l-istatus quo;
- Illi fl-aħħar u mhux l-inqas jingħad illi s-sit *de quo*, jew aħjar iż-żona tal-madwar ma tikkostitwix 'an open space', iżda sempliċement toroq residenzjali.

Għaldaqstant in vista tas-suespost, u kunsiderazzjonijiet u provi oħra li jittresqu waqt is-smiegħ tal-appell, l-appellant umilment jitlob lil dan it-Tribunal sabiex jogħġbu iħassar id-deċiżjoni taċ-ċaħda tal-applikazzjoni tal-iżvilupp appellata u minflok jordna li dan il-permess għandu jinħareġ.

Lista ta' xhieda:

1) L-appellant u membri tal-familja tiegħu sabiex jispjegaw il-fatti mertu tal-kawża;
2) Periti inkarigati mill-esponenti sabiex ukoll jispjegaw kif l-iżvilupp propost jimpatta l-proprjetà tal-esponenti, inkluż il-Perit Johnathan Schembri;
3) Esperti u professjonisti oħra inkluż Bjorn Bonello inkarigati ex parte mill-esponenti;
4) Il-Kummissarju Elettorali jew rappreżentant tiegħu;
5) Rappreżentanti tad-Dipartiment tal-Informazzjoni (DOI) u tal-Uffiċju Nazzjonali tal-Istatistika (NSO);

6) Rapprezentanti u impjegati tal-Awtorità appellata;
7) Rappreżentanti, impjegati (preżenti u passati) tal-Awtorità għat-Trasport f'Malta;
8) Xhieda li talvolta jiġu indikati mill-Awtorità appellata jew mill-Kunsill Lokali Iklin;
9) Xhieda ulterjuri riservati.

Av. John L. Gauci
45/11, Triq id-Dejqa
Valletta

Appellanti: Thanks Dad2, Triq Anton Manuel Caruana, Iklin

Appellata: Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar