TRIBUNAL TA' REVIZJONI TA' L-AMBJENT U L-IPPJANAR

Rif Ta' l- Awtorita: PA/06427/21
(Deskrizzjoni tal- Proposta: ***To sanction swimming pool and other alterations.*****)**
(*Sit*: 24, Triq l-Immakulata Kuncizzjoni, Birzebbuga)
(*Rif Taghna*: RM322/21)
(*Rif Tribunal*: N/A)

ENVIRONMENT AND PLANNING
REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
11 FEB 2022
ST. FRANCIS DITCH
FLORIANA

Ian Joe Schiavone

-vs-

L-Awtorita' tal-Ippjanar

Rikors tal-appellant
Data: 01.02.2022

---

1. L-applikazzjoni fuq imsemmija kienet rifjutata mill-Kummissjoni ta' l-Ippjanar u permezz tal-prezenti att, il-mittenti appellant qed formalment jinterponi appell kontra l-istess decizjoni;

2. Illi flimkien ma' dan ir-rikors qed jigu inkluzi s-segwenti dokumenti:

- **Dokument RM1:** Kopja tal-formola ta' l-applikazzjoni
- **Dokument RM2:** *Site plan* relattiva
- **Dokument RM3**: Pjanti sottomessi ghall-approvazzjoni tal-Kummissjoni
- **Dokument RM4:** Kopja tad-decizjoni tal-Kummissjoni
- **Dokument RM5:** L-ircevuta tal-hlas tad-dritt ta' l-appell

3 FATTI

3.1 L-applikazzjoni odjerna tikkonsisti fis-segwenti: *'To sanction swimming pool and other alterations'* fil-fond li jinsab fl-indirizz 24, Triq l-Immakulata Kuncizzjoni, Birzebbuga;

3.2 Illi m'hemm ebda kontestazzjoni li r-residenza *in disamina* ghandha permess filwaqt li l-*pool sotto* ezami huwa prospettat fil-gnien li jifforma parti minn din l-istess residenza. Jizdied jigi osservat li dan il-gnien huwa delimitat mill-proprjeta' kontigwa (ta' terzi) permezz ta' posti ma' l-art;

3.3 Illi b'hekk jikkonsegwi li l-*pool* jinsab tabilhaqq imdawwar b' *'physical boundary surrounding a building or group of buildings'* (definizzjoni ta' *'curtilage'* skont l-***RPDG14***) filwaqt li ser jigi sitwat *'within the curtilage of a legally established accomodation'* kif irid il- **paragrafu 1** ta' ***Policy 6.4*** tal- ***RPDG14***;

3.4 Illi, *in piu'*, jigi sottomess li l-erja tal-*pool* flimkien ma' dik tad-*deck area* ma' taqbizx il-75m.k., ma tnehhiet ebda sigra biex seta' jsir l-izvilupp u, fl-ahhar nett, iz-zona ma tikkwalifikax bhala *'...scheduled location (Class*

A or Class B Area/Site of Archaeological Importance, and/or Level 1 or 2 Area of Ecological Importance/Site of Scientific Importance';

3.5 Illi madankollu l-applikazzjoni giet rifjutata ghas-segwenti ragunijiet:

3.5.1 **L-EWWEL RAGUNI GHAR- RIFJUT:** ***"The swimming pool runs counter to policy 6.4 of the Rural Policy and Design Guidance (2014) in that there is no evidence that it is located within the legally established of the dwelling approved in PA2010/07. The maximum allowable combined area of 6sqm for ancillary facilities is also being exceeded."***

4 AGGRAVJI

L-appellant ihossu aggravat minn din id-decizjoni ghas-segwenti ragunijiet:

4.1 **L-EWWEL RAGUNI GHAR- RIFJUT:** ***"The swimming pool runs counter to policy 6.4 of the Rural Policy and Design Guidance (2014) in that there is no evidence that it is located within the legally established of the dwelling approved in PA2010/07. The maximum allowable combined area of 6sqm for ancillary facilities is also being exceeded."***

4.1.1 Illi bid-dovut rispett, din ir-raguni ghar-rifjut ma tregix. Kif intqal *supra,* il-**paragrafu 1** tal-***Policy 6.4*** ta' l-***RPDG14*** jirrikjedi li *'the proposed pool and any ancillary facilities are located within the curtilage of a legally-established accommodation'*. F'dan il-kaz, huwa indiskuss li l-*pool sotto* ezami huwa prospettat fil-gnien li jdawwar residenza bil-permess, liema gnien huwa delimitat mill-proprjeta' kontigwa (ta' terzi) permezz ta' posti ma' l-art. *In piu,* m'hemm ebda kontesatzzjoni li r-residenza hi wahda legalment stabbilita. Minn dan isewgi li l-asserzjoni maghmula mill-Awtorita' fis-sens li ma ngabitx evidenza biex turi li l-*pool 'is located within the legally established of the dwelling approved in PA2010/07'* bhal li kieku

d-dar m'ghandhiex permess ma tregix. *Kwantu* ghall- *'ancillary facilities',* tajjeb jintqal li d-differenza minn 6 m.k. hi wahda *de minimis* u dan apparti l-fatt li tali strutturi imissu ma' appogg mikxuf u, minn ottika ta' ippjanar, hemm ghalhekk anqas 'gwadann' jekk dawn jickienu. Jizdied jintqal li fir-rigward tat-*'timber canopy'*, il-*floorspace* ta' strutturi *lightweight* f'gonna residenzjali gol-*ODZ* ma tizdiedx *ai fini* ta' komputazzjoni ta' *'allowable floorspace'* meta tali strutturi ikunu 'miftuha ghal kollox mill-gnub' (ara sentenza fl-ismijiet **Charles Fenech l-Awtorita' tal-Ippjanar** moghtija mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar nhar id-29 ta' Lulju 2021 (**Appell 430/19 JB, PA 4657/19**)).

5 TALBA

Illi ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-appellant filwaqt li jaghmel referenza ghall-atti tal-kaz u provi ohra producibbli f'dan l-istadju, jitlob umilment lil dan it- Tribunal sabiex jordna l- hrug tal-permess relattiv prevja kwalsiasi provvediment iehor li jkun opportun fic-cirkostanzi.

L-appellant qieghed ukoll minn issa jirriserva d-dritt li jitlob li jsir access fuq is-sit in kwistjoni f'kaz li jinqala' l-htiega. Huwa *in oltre* jitlob li jigu prodotti x-xhieda elenkati f' dan ir-rikors filwaqt li jirriserva d-dritt tieghu li jtella' aktar xhieda sabiex jelaboraw fuq dak sollevat minnu, u dan bil-ghan li l-esponenti jkun f'pozizzjoni ahjar sabiex jissoda s-sisien tieghu ghas-sodisfazzjon ta' dan it- Tribunal.

Dr Robert Musumeci
LL.B., LL.D., B.E.&A.(Hons.), M.Sc.(Cons.Tech.), Ph.D. *in* Development Planning Law, Perit

6 LISTA TA' DOKUMENTI

- **Dokument RM1:** Kopja tal-formola ta' l-applikazzjoni
- **Dokument RM2:** *Site plan* relattiva
- **Dokument RM3**: Pjanti sottomessi ghall-approvazzjoni tal-Kummissjoni
- **Dokument RM4:** Kopja tad-decizjoni tal-Kummissjoni
- **Dokument RM5:** L-ircevuta tal-hlas tad-dritt ta' l-appell

7 LISTA TA' XHIEDA

- Kull parti ohra ghall-konferma tal-fatti;
- Ix-xhieda indikati mill-partijiet f'dan l-appell, sabiex jixhdu bhala xhieda tal- esponenti in ezami jew in kontroezami, sabiex jikkonfermaw il-fatti tal-kaz;
- Rapprezentanti prezenti u passati tal-Awtorita' tal-Ippjanar, sabiex jikkonfermaw il-fatti tal-kaz;
- Ufficjali minn entitajiet ohra li ghamlu sottomissjonijiet fuq il-kaz ghall-konferma tal-fatti;
- Persuni teknici li jistghu jitfghu dawl fuq *issues* specifici ghall-konferma tal-fatti;
- Xhieda ohra ghall-konferma tal-fatti minn issa riservati u li l-esponenti mhux edott bihom f'dan l-istadju.