

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

Appell mid-deċiżjoni Nru PA 8358/21
Mogħtija fit-2 ta' Novembru 2022

John Cassar (ID238661M) u Nadia Caruana (KI
540777M)

Vs

l-Awtorita tal-Ippjanar

Rikors ta' John Cassar u Nadya Caruana

Jesponu bir-rispett:

Niktbu fuq inkarigu tal-appellanti sabiex nappellaw mid-deċiżjoni PA8358/21 mogħtija favur Thomas Mifsud fir-rigward tas-sit bl-isem "Scarlica", Triq l-Iskall, Marsascale. Il-permess mogħti favur l-applikant jikkonsisti fis-segwenti:

"Demolition of ground floor level and proposed construction of 2 maisonettes, 6 apartments and 1 penthouse on an existing approved basement level"

L-appellanti jhossu rwiehom aggravati bid-deċiżjoni tal-Kummissjoni għall-Ippjanar u l-Ambjent u bil-preżenti qed jinterponu appell. Huma għandhom proprjeta li tiġi adjaċenti mas-sit in kwistjoni.

L-aggravvji tal-appellanti huma s-segwenti:

Il-proposta tmur kontra l-liġijiet tas-Sanita'

Dan il-permess jirrapprezenta t-tieni tentattiv sabiex jiġi żviluppat is-sit in kwistjoni. Għandu jingħad illi kienet giet ipprezentata applikazzjoni bin-numru PA 2828/18 għas-segwenti żvilupp da parti ta' ċertu Dormar Borg:

Demolition of existing and construction of 1 class 4A office, 1 maisonette and 8 apartments

Il-permess kien ġie approvat mingħajr bitha ta' wara peress illi l-pjanti pprezentati kienu jindikaw illi s-sit kellu fond ta' inqas minn 15-il metru u għalhekk, skond il-Kummissjoni ta' dak iż-żmien, seta' jitqies bħala sit ristrett. Sussegwentement pero, l-permess kien ġie revokat bl-invokazzjoni tal- Artiklu 80 tal-Kap 552 u l-appell illi kien intavolat mill-applikant mir-revoka kienet giet irtirata.

Ir-raġuni għall-irtirar kien il-fatt illi s-sit kien fond iktar minn 15-il metru u mhux kif indikat fil-pjanti għalhekk, irriżulta illi l-pjanti ma kenux jirriflettu dak li kien hemm fuq is-sit billi l-applikant ma kienx wera l-front garden.

Illi l-applikazzjoni odjern lanqas m' hi konformi mar-regolamenti dwar is-Sanita' kif ser jigi ppruvat billi l-bitħa proposta f'din l-aħħar applikazzjoni ma tissoddisfax id-dispożizzjonijiet tal-Avviż Legali 227 tal-2016.

Issir riferenza għar-regolament 13 (2) li jipprovdi s-segwent:

“(2) Kull post ta’ abitazzjoni, hlied dawk li jinsabu kantuniera, li għandu fond ta’ iktar minn hmistax-il metru jeħtieġ bitħa ta’ wara ekwivalenti għal mill-inqas wisa’ ta’ sitt metri, jew għall-wisa’ sħiħ tal-plot jekk il-wisa’ tal-plot ikun inqas minn sitt metri. Il-fond tal-bitħa ta’ wara tkun skond ir-regolament 16.”

Ir-regolament 16 jipprovdi illi kull post ta’ abitazzjoni għandu jkollu bitħa ta’ wara b’fond proporzjonali għall-għoli tal-binja. Skond il-pjanti approvati, l-għoli huwa ta’ tmintax -il metru u ħamsin ċentimetru għalhekk, skond it-table tar-regolament 16, il-bitħa għandu jkollha fond minimu ta’ erba’ metri u tmenin ċentimetru.

Minn eżami tal-pjanti approvati, jirriżulta illi l-bitħa bl-ebda mod ma tissoddisfa dan ir-regolament billi l-bitħa għandha wisgħa ta’ ferm inqas minn sitt metri kif jezigi r-regolament 13(2).

Oltre dan u fit-tieni lok, jirriżulta illi, skond il-pjanta 169e l-ogħli propost tal-bini ‘l fuq mill-basement ser ikun sa’ 13. 84 metri. Dan ifisser illi, skond kif jiddisponi t-table f’regolament 16(1), dan għandu jkollu fond ta’ minn tal-inqas 3.9 metri.

Minn eżami tal-pjanti, jirriżulta illi l-bitħa kif tidher fil-pjanti la tirrispetta l-fond minimum ta’ 3.9 metri u lanqas il-wisa’ minimum ta’ 6 metri. Apparti illi dan in-nuqqas ser isarraf f’binja illi hija kontra l-liġi tas-Sanita, dan in-nuqqas ser jaffetwa l-proprjetajiet tal-appellanti illi huma viċin ħafna tas-sit b’mod negattiv billi l-binja lanqas ser tkun tista’ tipprovdi għal dik l-arja minima rikjesta skond il-liġi għall-ventilazzjoni u mhijiex ser tkun “self-sufficient” u dan ser isir a skapitu tal-binjiet tal-madwar inkluz dawk tal-appellanti.

Għaldaqstant u abbażi ta’ dan l-aggravju biss, l-iżvilupp approvat għandu jigi permess.

Maisonette m’għandux il-qies ta’ 60mk kif indikat fil-pjanta u mhuwiex konformi mal-policy P32

Għandu jingħad ukoll illi l-pjanti kif approvati juru maisonette fil-pjan terran illi ma jissodisfax id-dispożizzjonijiet tal-policy P32 billi, għalkemm huwa indikat illi għandu floorspace ta’ 60 metru kwadru fil-pjanta 169A, skond il-kalkoli għandha floorspace ta’ inqas min 40 metru kwadru,

mentri l-policy P32 jeżiġi floorspace minimum ta' 55 metru kwadru. Oltre dan, dan il-maisonette m'għandu ebda bitħa.

L-inklużjoni ta' dan il-maisonette illi ma jissoddisfax il-policies jirrappreżenta over-development tas-sit li jmur kontra l-amenity taz-zona, u dana a skapitu tar-residenzi u taz-zona ta' Marsascalea fejn l-approvazzjoni ta' din ir-residenza mhija xejn ħlief l-aċċettazzjoni ta' żvilupp residenzjali li huwa sub-standard u mhux aċċettabbli.

Il-proposta tmur kontra l-policy P45 ta' DC15

Issir riferenza għall-policy P45 ta' DC15 illi jeżiġi illi żviluppi residenzjali inklużi dawk ta' high densities bħalma huwa l-iżvilupp in ezami, għandhom jiġu deżinjati b' "high amenity and accommodation standards". Oltre dan il-policy jeżiġi wkoll illi tali żvilupp għandhom jipprovdu s-segwenti, fost affarijiet oħra:

- A satisfactory layout , indoor and outdoor living space for the intended level of occupation
- High amenity standards, in relation to visual and aural privacy in line with the provisions of Policy P41 and Standard S7;

In-nuqqas ta' bitħa fuq wara skond ir-regolamenti tas-sanita jrendi l-iżvilupp mhux konformi ma' dan il-policy. Il-layout speċjalment il-maisonette fil-ground floor b'ebda mod ma jistgħu jiġu deskritti bala units illi għandhom "a satisfactory layout" u n-nuqqas ta' bitħa skond ir-regolamenti ta' sanita fi blokka ta' densita qawwija bħalma huwa l-iżvilupp in ezami jrendih mhux konformi ma' dan il-policy.

Il-policy tmur kontra l-policy G24 ta' DC 15

Kuntrarjament għal dak li jipprovdi dan il-policy, l-iżvilupp huwa kkaratterizzat minn over-development sfrenat, bil-konsegwenza illi l-maisonette fuq in-naħa tax-xellug tal-iżvilupp m'għandu ebda spazju fuq barra u dan kontra dak li jiddisponi l-policy illi jipprovdi illi:

"An allowance of 10% of the gross floor area should be allocated as external space, with may be either open or covered, particularly to provide terraces for drying areas and for the placing of services in order to avoid having such facilities exposed on the street facades."

Illi l-istess jista' jingħad għall-units fil-livelli kollha ħlief l-aħħar livell tal-penthouse, fejn dan l-ispazju fuq barra mhuwiex qed jiġi pprovdut.

Illi għandu jingħad illi, kuntrarjament għal dak li jinkoraġġixxi dan il-policy fir-rigward tad-disinn għal konservazzjoni tal-enerġija u l-immaniġġjar tar-risorsi, in-nuqqas ta' disinjar ta' bitħa skond ir-regolamenti tas-sanita jwassal ukoll għal nuqqasijiet ta' "daylight penetration", billi l-bitħa mhux skond is-sanita ser iwassal għal nuqqas ta' dawl fil-kmamar ta' wara, partikolarment għal dak li jirrigwarda l-livelli t'isfel nett u l-maisonettes fil-pjan terran.

Bħala xhieda, l-appellanti bi ħsiebhom iressqu bħala xhieda oltre lilhom infushom lill-uffiċjali tal-Awtorita, inklużi dawk responsabbli mis-Sanita.

Għaldaqstant, u mingħajr preġudizzju għal kull azzjoni oħra spettanti lill-appellanti minħabba l-preġudizzju serju illi ser isofru f'każ illi dan l-iżvilupp isir, it-Tribunal qed jintalab jirrevoka d-deċizjoni tal-EPC li in forza tagħha ġie approvat il-permess PA 8358/21, bi spejjeż kontra l-applikant u l-Awtorita'.

Regards

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Tanya Sciberras Camilleri LL.D.

A handwritten signature in black ink, written in a cursive style that clearly reads 'Ivan Mifsud'.

Ivan Mifsud LL.D.