QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

(TRIBUNAL TA' REVIZJONI TAL-AMBJENT U L-IPPJANAR)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 30 ta' Ottubru, 2019

Numru 5

Appell Nru. 21/2019

Dr Jevon Vella

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamat in kawza Bjorn Jasper Svensson

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Dr Jevon Vella tal-20 ta' Mejju 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' April 2019 rigward PA 6192/16 'to demolish roof over basement and construct two RC slabs to create a one car garage at street level as indicated in drawings, including alteration to facade to accomodate garage opening, and other minor amendments to drawings approved in DN/1709/15 f'tas-Sliema;

Rat ir-risposta ta' Bjorn Jasper Svensson li ssottometta li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li irrispondiet ukoll li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan huwa appell kontra l-hrug tal-permess ghall-alterazzjonijiet mad-dar sabiex jigi krejat garaxx [Skont il-pjanti approvati a fol 3C, 42A, 42B u 49B fl-inkaratament tal-PA6192/16]. L-izviluup gie approvat fuq sit f'Triq San Piju V, fil-lokalita' ta' Sliema, u s-sit jikkonsisti f'dar residenzjali tat-tip townhouse.

L-aggravju principali tal-appellant kontra l-hrug ta' dan il-permess huwa li s-sit jinsab f'Category 2 Streetscape f'zona ta' konservazzjoni urbana, u ghalhekk f'streetscape ta' valur arkitettoniku fejn l-izvilupp propost konsistenti fil-krejazzjoni ta' fetha ta' bieb ta' garaxx sejjer ikollu impatt detrimentali fuq il-kwalita' u l-valur tal-istess streetscape. L-appellant ukoll jirrikonoxxi li lAwtorita' tal-Ippjanar hadet in konsiderazzjoni l-fatt li l-istess streetscape huwa gja kommess b'diversi fethiet simili, izda lappellant jigbed l-attenzzjoni li l-Awtorita' naqqset milli tiehu in konsiderazzjoni l-fatt li zewg talbiet ghall-garaxxijiet fuq in-naha opposta tat-triq gew rifjutati f'PA2218/05 u PA1486/11.

It-Tribunal ha konjizzjoni ta' dak li gie approvat minn l-Awtorita' ta' l-Ippjanar u tal-aggravji imressqa minn l-appellant kontra xoghlijiet f'binja residenzjali sabiex jigi akkommodat garaxx. It-Tribunal jifhem li dan it-tip ta' zvilupp huwa facilita' ancillari ma' residenza u li huwa tip ta' zvilupp li l-Awtorita' normalment tippermetti minhabba li tippromwovi li zvilupp residenzjali ikollu on-site car parking provision. Izda t-Tribunal jifhem ukoll li jista' jkun hemm cirkustanzi fejn alterazzjonijiet simili fuq facata jista' jitqies bhala mhux permissibbli fejn dan sejjer ikollu impatt negattiv fuq il-kwalita' ta' streetscape.

Huwa minnu li s-sit jifforma parti minn Category 2 Streetscape skont Mappa SJ5 tal-Pjan Lokali tal-Portijiet tat-Tramuntana, fejn Policy NHSE09 tindika li zvilupp li jista' jigi kunsidrat f'tali streetscapes jikkonsisti minn:
"Category B: Minor alterations to the facades (e.g. changes to apertures), over and above those allowable in Grade B+ may be allowed, provided that traditional proportions, fenestration, architectural characteristics, materials, colours, detailing and textures are used. Complete replacement of facades is not allowed. Additional floors over the existing Category B properties may be considered by MEPA provided that the design of the additional floors does not detract from the architectural homogeneity of the existing vernacular building, and that such extension reflects the

scale, floor heights, proportions, fenestration, architectural characteristics, materials, colours, textures and detailing of the existing building."

Ghalhekk, huwa car li zvilupp konsistenti f'alterazzjonijiet fuq faccata jistghu jigu konsidrati fejn dawn mhux sejjer ikollhom impatt negattiv fuq il-proporzjonijiet u l-kwalita' tal-istreetscapes. Fil-kaz odjerna, l-alterazzjonijiet fuq il-faccata jikkonsistu minn fetha ta' bieb ta' garaxx b'dimensjonijiet ta' 2.4 metru wisa' u gholi ta' 2.15 metru fil-livell tal-basement, u kif ukoll tnaqqis fl-gholi tattieqi sovrastanti b'zewg filati. It-Tribunal huwa tal-fehma li dawn l-alterazzjonijiet huma minimi u qedin isiru b'mod sensittiv fejn jirrispettu l-proporzjonijiet l-ohra fuq il-faccata tal-istess binja. Ghalhekk, it-Tribunal ma jarax li l-izvilupp qieghed b'xi mod isir bi ksur ma' dak li jipprovdi Policy NHSE09 ghall-Category 2 Streeetscapes.

Madankollu, it-Tribunal ukoll jinnota li d-Design Advisory Committee u s-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali ma oggezzjonawx ghall-izvilupp propost, fejn l-entita' tal-ahhar qalu li "the documentation as made available does not indicate any evident threat to the Cultural Heritage." Dan jikkonferma aktar u aktar il-pozizzjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar li ma ssibx oggezzjoni ghall-izvilupp propost.

L-izvilupp propost ukoll ma jistax jitqies li b'xi mod qieghed isir b'detriment ghall-kwalita' arkitettoniku tal-istreetscape, u dan kif seta' jixhed it-Tribunal stess meta acceda fuq is-sit u innota li fuq l-istess naha tat-triq hemm diversi fethiet simili ghal dik mertu talkaz, anki jekk xi fethiet minnhom mhux qedin jintuzaw ghal skopp ta' garaxx [Referenza ghall-verbal ta' access minn Tribunal diversament kompost bid-data tas-17 ta' April 2018]. Mhux kompitu ta' dan it-Tribunal li jidhol fil-mertu tal-permessi l-ohra ghall-fethiet simili fuq l-istess streetscape, u li fuqhom jirrimarka l-appellant, izda li jikkunsidrahom bhala stat ta' fatt li jirrifletti c-cirkustanzi tas-sit.

Fir-rigward taz-zewg applikazzjonijiet li jigbed l-attenzzjoni taghhom l-appellant fejn gie rifjutat fetha ta' garaxx fuq il-faccata, itTribunal innota li dawn jinsabu fuq in-naha opposta tat-triq u ghalhekk ma jiffurmax parti minn l-istess streetscape tas-sit odjern. Ghalhekk, in-negative commitment imsejjha minn l-appellant ma jreggix f'dan il-kaz.

Ghal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ezamina l-fattispeci kollha ta' dan il-kaz, qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma lpermess ta' l-izvilupp PA6192/16.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal naqas li jezamina l-aggravju li ser jintilef b'mod permanenti zewg onstreet parking spaces b'rizultat ta' garage li jesa zewg karozzi;

2. It-Tribunal naqas li japplika l-paragrafu 1.4 tad-DC 2015 billi ma hax konjizzjoni mhux biss ta' dak li jinsab biswit l-izvilupp kif fil-fatt ghamel izda anki dak faccata tas-sit anzi qal li dak li jinsab faccata tal-izvilupp ma jiffurmax parti mill-istreetscape. Ukoll naqas li jqis li sottomissjoni tal-appellant dwar l-impatt ta' tlett applikazzjonijiet ohra

fil-kuntest tan-negative commitment sottomess mill-appellant, fejn l-Awtorita cahdet l-ghoti ta' permess ghal fethiet ta' garages;

3. It-Tribunal naqas li jidhol fil-mertu ta' jekk fethiet simili li jinsabu fl-istess streetscape humiex illegali u minflok qieshom bhala stat ta' fatt li jirriflettu c-cirkostanzi tas-sit. B'hekk naqas li jevalwa sew jekk fil-fattt kien hemm 'commitment' legali precedenti fit-triq, skont ma jrid policy 1 tal-2015, liema 'commitment' irid jigi uzat b'kawtela;

4. It-Tribunal naqas li japplika policy NSHE 09 fit-totalita taghha cioe li jigu rispettati t-'traditional proportions' u mhux jitqies il-proporzjonalita tal-alterazzjoni fil-konfront tal-faccata.

L-ewwel aggravju

Hu minnu illli t-Tribunal ma qies dan l-aggravju b'mod dirett fid-decizjoni tieghu pero qies li l-Awtorita normalment tippermetti li zvilupp residenzjali jkollu on site car parking provision. Madankollu t-Tribunal qies li jrid ukoll jittiehed kont tal-impatt fuq l-istreetscape u jekk l-izvilupp hux ser ikollu impatt negattiv. Il-kwistjoni ghalhekk mhix aktar wahda ta' ligi cioe li t-Tribunal ma trattax aggravju sostanzjali li seta' kellu impatt fuq id-decizjoni tieghu izda wiehed ta' fatt u ta' ippjanar fejn it-Tribunal qies ic-cirkostanzi kollha marbuta mal-izvilupp u jekk kienx jirrispetta l-policies relevanti. Di piu l-allegazzjoni ta' telf ta' zewg parkeggi hi wahda ta' fatt li l-Awtorita fir-risposta quddiem it-Tribunal tirrespingi billi qieset li l-kondizzjoni tat-triq tirrispekkja l-policy 15 tad-DC 2015 Policy Guidance and Standards u ma kienx hemm htiega li tnehhi xi on street parking.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Il-kwistjoni ta' xi jfisser 'streetscape' fil-kuntest ta' din l-applikazzjoni jidher li nghatat interpetazzjoni differenti mill-appellant u t-Tribunal. Filwaqt li l-appellant iqis li l-interpretazzjoni ghandha tkun wiesa u tirreferi ghaz-zewg nahat tat-triq, jidher li t-Tribunal iffoka fuq in-naha tat-triq fejn qed jintalab l-izvilupp. Il-kwistjoni mhix wahda ta' applikazzjoni hazina tal-ligi izda interpretazzjoni teknika tat-tifisra ta' streetscape mehud in kunsiderazzjoni l-izvilupp, l-entita tieghu u kif ser jirrifletti fuq il-vicinanzi immedjati tieghu. Madankollu t-Tribunal, li ghamel access fuq is-sit tal-izvilupp innota

li l-izvilupp hu wiehed minimu u ser itejjeb il-faccata infisha mhux jaghmilha aghar. Fit-tieni lok ikkunsidra li l-iskop tal-izvilupp hu fl-ahhar mill-ahhar rigenerazzjoni ta' proprjeta li l-istess Design Advisory Committee u Sovraintendenza tal-Patrimonju Kulturali ma sabux oggezzjoni ghalih. Apparti dan it-Tribunal qies fethiet simili fuq l-istess naha tat-triq ghalkemm uhud mhux jintuzaw bhala garages.

In kwantu ghal parti tal-aggravju li t-Tribunal naqas li jqis l-impatt ta' applikazzjonijiet ohra li l-Awtorita cahdet, it-Tribunal ghaqqad dan l-argument mal-interpretazzjoni ta' streetscape u qies li n-naha l-ohra tat-triq ma setghetx tittiehed bhala xi 'negative commitment' ghax mhux l-istess 'streetscape'. Kif inghad din hi interpretazzjoni mhux applikazzjoni ta' terminu f'policy.

Fil-policy 1.4 street hi definita hekk:

> The character of a given street, defined by its physical composition in terms of spatial quality, the buildings that enclose and frame the street space and other elements (such as landscaping and urban furniture) is defined by the term streetscape, and the above may be studied through a streetscape analysis that may also include a façade analysis (an analysis of the façade elements and characteristics that define the enclosure of the given street).

Policy 1.4.2 jirreferi ghal streetscape analysis u tghid hekk:

> The scope of the streetscape analysis is to study the existing street context that is present around a proposed development, helping one to, first, identify any strong features that are present within the street and, second, draw on such specific elements as a basis for further design development, not in terms of slavishly copying such elements but in terms of their interpretation in a critical and contemporary manner.
>
> The extent of detail to be analysed through the streetscape analysis will necessarily vary according to the scale of the project and sensitivity of context, but would typically include most or all of the following studies on elevation and plan:
> 1. A street assessment, in terms of:
> a) Street proportion/width
> b) Natural features, topography and levels (including street levels)
>
> 2. A building assessment, in terms of:
> a) Site coverage/layout
> b) Block form/size/height, including height to width ratio, ground floor height
> c) Building age, type, style
> d) Façade proportion/scale/rhythm, façade setback(s)/projections, solid to void ratio

e) Apertures (dimension/proportion/position/orientation/materials)
f) Predominant vertical/horizontal accent elements/details, materials and colours

Il-Qorti, wara li qieset dawn id-definizzjonijiet, filwaqt li ma taqbilx mat-Tribunal li l-kunsiderazzjoni dwar l-istreetscape ghandha tkun wahda ristretta pero mill-lat l-iehor fl-istreetscape analysis kif definit l-Awtorita u t-Tribunal ghandhom diskrezzjoni ampja dwar dak li huma jqisu bhala l-elementi ta' sostanza li jiddefinixxu t-triq fejn qed jintalab l-izvilupp. Ghalhekk l-evalwazzjoni tat-Tribunal ghalkemm ristretta wisq pero fic-cirkostanzi tal-kaz ma jidhirx li l-konkluzjoni tieghu hi assurda jew manifestament zbaljata.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mis-sewwa. It-Tribunal qies l-applikazzjoni fuq il-mertu taghha fil-kuntest ta' streetscape ezistenti qua stat ta' fatt. It-Tribunal qies dak li hemm qua fethiet u li fuqhom inghata permess. Jekk hemmx appell dwarhom jew le u l-ezitu finali taghhom ma hux kompitu tat-Tribunal li jippronunzja ruhu dwarhom. Li ghandu jaghmel u kif ghamel, ha konjizzjoni ta' dak li hemm ezistenti bhala stat ta' fatt. Pero jibqa' l-fatt illi t-Tribunal ghamel l-apprezzament tal-izvilupp propost fuq jekk l-izvilupp hux ser itellef jew ixellef mid-dehra tat-triq fejn jinsab propost l-izvilupp. Kien ikun mhux f'postu li t-Tribunal jidhol fil-mertu ta' permessi ohra specjalment jekk dawn huma soggetti ghal appell. Dak li kellu l-obbligu jaghmel it-Tribunal hu li jqis jekk l-izvilupp hux kompatibbli ma' policies vigenti filwaqt li jqis ukoll kwistjonijiet relevanti skont l-artikolu 71 tal-Kap. 552.
Ghalhekk dan l-aggravju wkoll qed jigi michud.

Ir-raba' aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mis-sewwa. It-Tribunal qies il-proporzjonijiet tradizjonali tla-binjiet ta' madwar, tant li qies li t-tieqa li ser tickien biex isir l-ispazju ghal fetha tal-grage ser terga issir tal-injam u mhux tla-aluminium kif kienet. Qies ukoll li l-intervent fuq il-faccata hu zghir u ma jbiddilx mid-dehra tal-faccata tal-madwar.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta’ April 2019. Spejjez ghall-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur