QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 6 ta' Lulju, 2022

Numru 5

Appell Nru. 1/2022

Abd El Halim Ibrahim

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Abd El Halim Ibrahim tat-3 ta' Jannar 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Dicembru 2021 li ikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni PA2718/20 'sanctioning of sign and alterations to existing class 4D snack bar/cafeteria' f'San Giljan;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet 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 l-appell jikkoncerna talba ghal sanzjonar ta’ tabella u alterazzjonijiet ma’ stabbiliment ta’ Klassi 4D ezistenti. Il-fond jinsab f’zona residenzjali [Skont Mappa SJ2 tal-Pjan Lokali ghat-Tramuntana] u jifforma parti mill-kumpless Park Towers fi Triq Gorg Borg Olivier, fil-lokalita’ ta’ San Giljan.

Illi l-izvilupp in mertu gie rrifjutat minn l-Awtorita’ tal-Ippjanar abbazi ta’ zewg (2) ragunijiet tar-rifjut, ossia li:
1. L-izvilupp propost huwa inkompatibbli mad-disinn urban u l-karatteristici ambjentali taz-zona. Il-proposta ghalhekk tmur kontra Urban Objective 4 tal-iSPED stante li mhux tinzamm l-integrita’ vizwali taz-zona;
2. It-Tabella proposta hija eccessiva fid-daqs u mhux kunsidrata bhala fascia sign, u ghaldaqstant tmur kontra ddispozizzjonijiet ta’ gwida G31 u G33 tal-linja gwida DC15. Ghaldaqstant, il-proposta tmur ukoll kontra Urban Objective 3 tal-iSPED li ghandu l-ghan li jipprotegi u jsahhah il-karattru u l-amenita' ta’ zoni urbani.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita’ bis-segwenti aggravji:
1. Li l-kuntest tas-sit u d-disinn propost huma in linea mal-policies applikabbli;
2. Li l-Awtorita’ kellha tiehu in konsiderazzjoni l-kuntest u commitments fid-decizjoni taghha, u fuq il-bazi ta’ dan u fuq dak li jesigi d-DC15 tapprova l-applikazzjoni n mertu;
3. Li l-Awtorita’ naqset milli taghti spjegazzjoni ghalfejn commitments kwotati ma gewx ikkunsidrati.

Illi fir-risposta taghha l-Awtorita’ baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha u tghid li l-izvilupp propost gie evalwat bil-policies applikabbli tal-iSPED, il-Pjan Lokali u d-DC15. Jinghad li d-daqs tat-tabella huwa iktar simili ghal billboard u tghatti parti kbira mill-element tal-hgieg fis-sular sovrastanti, u ghaldaqstant b’mod car tfixkel u tiddomina fuq il-bqija tal-karatteristici tal-faccata b’dana li l-proposta ma tirrispettax dak li tesigi l-gwida G31, inkluz l-objettivi tal-iSPED. L-Awtorita’ m’hijiex fi qbil li jezistu commitments simili fil-vicin, kif jidher mir-ritratti ezebiti a fol 1F fl-inkartament tal-applikazzjoni.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi l-kwistjoni principali tirrigwarda intervent ta’ tibdil fil-parti esterna ta’ stabbiliment ta’ Klassi 4D li jifforma parti mill-kumpless Park Towers u li ghandu access dirett mit-triq. Minn analizi tal-pjanti [Dok. 1B-1D fl-inkartament ta’ PA2718/20] sottomessi fil-process tal-applikazzjoni t-Tribunal seta’ jikkonstata li l-interventi proposti ghas-sanzjonar jikkonsistu minn tabella kbira u tibdil iehor dekorattiv madwar zewg kolonni. Illi filwaqt li l-Awtorita’ tal-Ippjanar qed tqis dan l-izvilupp bhala wiehed dominanti fuq il-bqija tal-karatteristici tal-faccata, l-appellant permezz tal-aggravji mressqa, u li qed jigu kkunsidrati kontestwalment, jargumenta li l-proposta kellha tigi kkunsidrata fil-kuntest partikolari tas-sit u l-commitments fil-vicinanzi.

Illi l-punt ewlieni ta’ kontestazzjoni jirrigwarda d-daqs eccessiv tat-tabella fejn fir-rakkomandazzjoni tieghu, ic-Chaiperson Ezekuttiv ghamel is-segwenti osservazzjonijiet:
With reference to the shop sign to be sanctioned, this is excessive in size and can be considered more as a billboard rather than a fascia sign. Therefore, the sign to be sanctioned runs counter to DC 2015 Guidance G31 and Guidance G36.

Illi wara l-ewwel seduta tal-14 ta' Ottubru 2020, il-Kummissjoni tal-Ippjanar [Min. 108 fl-inkartament ta' PA2718/20] ukoll talbet sabiex titnehha l-istess tabella millkumplament tal-izvilupp propost izda l-applikant, illum l-appellant, ma kienx emenda l-proposta.

Illi t-Tribunal ha konjizzjoni tal-principji generali tad-disinn ghal shop fronts fejn il-gwida G31 tal-linja gwida DC15 liema gwida tesigi s-segwenti:
A high level of design quality should be sought, to furthermore ensure that shop fronts are respectful of the building in which they are situated and to the character of the streetscape and broader context within which they are located…
The character, scale, proportions and detailing of the building above and of adjacent properties should be respected.

Illi ghaldaqstant huwa car li faccati ta' stabbilimenti bhal ma hu dak in kwisjoni ghandhom ifittxu li jikkumplimentaw il-bqija tal-bini li jiffurmaw parti minnu u mhux jimponu dominanza fuq l-istess faccata, u dan sabiex jigi mhares il-karattru, l-iskala u lproporzjonijiet tal-kuntest immedjat li jinsab fih.

Hekk kif dan it-Tribunal seta' jikkonstata mir-ritratti ezebiti a fol 1F, it-tabella tidher li twassal sa l-gholi tal-maggiorparti tas-sular sovrastanti tant li tghatti parti kbira mill-faxx ta' hgieg li jifforma dan is-sular. Illi d-dimensjonijiet indikati fuq il-pjanta tal-elevazzjoni a fol 1D jinkludu wisa' ta' 9.2 metri u gholi ta' 2.38 metri. Illi meta jqis dawn il-proporzjonijiet mal-kumplament talfaccata, it-Tribunal huwa fi qbil mal-Awtorita' fir-rigward tal-eccessivita' tat-tabella ezistenti, partikolarment meta jikkonsidra li din tappartjeni ghal stabbiliment zghir ta' madwar 67 metri kwadri u li huwa ancillari mal-kumpless kummercjali tal-Park Towers. Oltre dan, it-tabella tispikka tant li ttellef mill-kumplament tal-legibilita' tal-faccata fil-parti t'isfel tal-izvilupp, u dan sikurament m'huwiex fl-interess tal-amenita' vizwali taz-zona.

Ghalkemm l-appellant fl-aggravji mressqa qed jaghmel accenn fuq il-commitments tal-madwar, l-istess appellant jonqos milli jkun specifiku f'dan ir-rigward kemm fil-process tal-applikazzjoni kif ukoll fil-process tal-appell, u ghaldaqstant dan l-argument huwa wiehed infondat. Illi minn analizi tal-kuntest immedjat, it-Tribunal seta' jinnota li ma jezistu l-ebda faccati bi zvilupp simili, ghajr ghall-faccata principali tal-kumpless tal-Park Towers. Madanakollu, stabbiliment zghir, u li jifforma parti mill-istess kumpless kummercjali, ma jimmeritax l-istess trattament tal-kumpless fl-intier tieghu. Illi l-permess precedenti li stabbilixxa l-uzu ta' Klassi 4D fuq is-sit odjern, ossia PA 788/15, kien jinkludi sempliciment fetha ta' bieb u tarag fuq l-istess faccata bl-ghan li jigi inkluz access addizzjonali ghal dak intern minghajr ma tigi krejata faccata principali fuq it-triq [Dok. 83B fl-inkartament ta' PA788/15]. Illi fil-fehma tat-Tribunal, iz-zidiet proposti pjuttost jaghtu l-impressjoni li dan l-istabbiliment tal-catering jopera indipendentament mill-kumplament tal-kumpless kummercjali stante li qed tinholoq faccata principali u dominanti fuq it-triq. Illi tali intensifikazzjoni sikurament m'hijiex fl-interess taz-zona li hija denotata bhala wahda residenzjali.

Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal huwa tal-fehma li ma jistax jikkonsidra b'mod pozittiv is-sanzjonar propost fil-kuntest tal-principji ta' disinn ghal shop fronts u l-ghan ta' Urban Objectives 3 u 4 tal-iSPED kwotati fir-ragunijiet tar-rifjut, u li jesigu s-segwenti:
Urban Objective 3: To identify, protect and enhance the character and amenity of distinct urban areas.
Urban Objective 4: To ensure that all new developments provide a sense of place, respond to the local character, improve amenity and the pleasantness of a place…

Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad l-aggravji mressqa mill-appellant.

Ghal dawn il-motivi, u wara li ha konjizzjoni tal-fattispeci kollha tal-kaz, dan it-Tribunal qieghed jichad l-appell, u jikkonferma ddecizjoni tar-rifjut tal-PA2718/20.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu li l-izvilupp li tieghu qed tintalab sanzjoni ma jmurx kontra dak li jipprovdi policy G39 rigward 'signs' tal-faccata tal-hwienet ghax ghalkemm hi vaga dwar il-qies li ghandu jkollhom is-'signs', hi cara dwar aspetti ohra. L-iskop tal-izvilupp hu sabiex jelimina l-'glare' li jinholoq ghat-traffiku meta x-xemx tkun tirrifletti fil-hgieg li s-'sign' qed tipprova telimina. Policy G39 infatti tghid li s-'sign' ma ghandhiex taghmel hsara jew tkun pozizzjonata b'mod li taffettwa s-sura arkitettonika tal-binja jew tkun ta' periklu ghall-utenti. In oltre ma saru ebda oggezzjonijiet mill-awtoritajiet kompetenti ghal din is-'sign'.

Il-Qorti tirreleva illi dan l-aggravju ma jindirizzax ir-ragunijiet ta' rifjut li identifikat l-Awtorita kif konfermat mit-Tribunal. Dawn ir-ragunijiet kienu bazati fuq policies specifici tal-ippjanar u l-appellant fl-ebda waqt ma irribattihom. Ghalkemm semma policy ohra li skont hu ghandha rilevanza ghal kaz, ma weriex li din il-policy kellha teskludi l-applikazzjoni tal-policies imsemmija mit-Tribunal. Del resto l-policies kollha imsemmija kienu kollha rilevanti ghall-izvilupp in kwistjoni u hi fid-diskrezzjoni tal-Awtorita li t-Tribunal jqis liema policy l-aktar li hi applikabbli ghal kaz partikolari. Din il-Qorti ma ghandhiex tintrometti ruhha fuq din l-ghazla la darba l-policy hi rilevanti u applikabbli ghal kaz. Ghalhekk l-aggravju ma jistax ikollu ezitu pozittiv la darba dak misjub mill-Awtorita kif konfermat mit-Tribunal bhala lesiv ghal policies rilevanti imsemmija minnhom ma giex kontradett b'mod motivat u konvincenti mill-appellant.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Abd El Halim Ibrahim u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Dicembru 2021. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur