QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 20 ta' Jannar, 2021

Numru 6

Appell Nru. 14/2020

Martin Vella Pace

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Martin Vella Pace tat-13 ta' Ottubru 2020 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-24 ta' Settembru 2020 li cahdet applikazzjoni PA3866/17 'alterations to existing building and addition of floors to create a garage with basement store and three offices at ground floor, two apartments each at first, second and a recessed penthouse at roof level' fi Triq Birbal, Balzan;

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 alterazzjonijiet u zidiet ma' bini ezistenti, inkluz iz-zieda ta' sular u kamra fil-livell tal-bejt, zieda ta' livell taht l-art bhala basement garage, il-konverzjoni tal-pjan terran f'ufficini, u appartamenti fl-ewwel u t-tieni sular [Referenza ghall-pjanti a fol 174B, u 280A sa 280F fil-porcess tal-applikazzjoni PA3866/17]. Ghalkemm id-deskrizzjoni tal-izvilupp tindika li qed tigi proposta penthouse level, din kienet giet eskluza skont l-ahhar pjanti li gew ikkunsidrati minn l-Awtorita` tal-Ippjanar u fuq liema pjanti ttiehdet id-decizjoni. L-izvilupp propost jikkoncerna sit li jinsab fuq kantuniera bejn Vjal de Paul u Triq Birbal gewwa Hal-Balzan.

L-Awtorita' tal-Ippjanar irrifjutat it-talba tal-applikazzjoni fuq il-bazi ta' tlett ragunijiet ta' rifjut, ossia li:
1. Is-sular irtirat ma jinkludix parapet wall b'gholi ta' metru, u ghalhekk kontra Policies P35 u P39 tal-linja gwida DC15;
2. L-izvilupp kif propost ma jirrispettax il-kuntest tas-sit skont Policy P6 tal-linja gwida DC15, minhabba li l-gholi ghandu jigi rtirat minhabba li jinsab biswit zona ta' villel; u
3. L-izvilupp porpost ser ikollu impatt negattiv fuq l-iskyline u ghalhekk huwa kkunsidrat bhala inkompatibbli mal-kuntest u ghalhekk kontra Policy P2 tal-linja gwida DC15.

Illi permezz tal-appell odjern u fil-konfront ta' dan ir-rifjut, l-appellant jargumenta li r-ragunijiet ta' rifjut ma jirriflettux l-ahhar pjanti pli gew ipprezentati u li kienu jinkludu sular wiehed addizzjonali minghajr penthouse. L-appellant jghid li l-proposta kif emendata tikrea transizzjoni adegwata u li hija in linja mal-provvedimenti tal-linja gwida DC15, fejn issir referenza ghall-paragrafu 4.07 talCase Officer's Report fejn gie msemmi li l-proposta hija konformi mal-policies rilevanti. Barra minn hekk, l-appellant jghid li lproposta trid tigi analizzata ukoll mal-izvilupp potenzjali tas-sit adjacenti u c-cirkostanzi fattwali u reali tal-binja adjacenti. Lappellant jghid ukoll li dak propost hija soluzzjoni arkittetonika tajba u uniformi mal-kumplament tal-binja, u li hija konformi ma' dak li jipprovdi il-pjan lokali, li fl-ahhar minn l-ahhar dan tal-ahhar sar wara l-iskedar tal-gonna ta' San Anton.

L-Awtorita' tal-Ippjanar zammet ferm mar-raguni ta' rifjut u tghid li dan sar fuq l-ahhar pjanti ipprezentati, u li ghalkemm il-livell tal-penthouse tnehha f'dawn il-pjanti xorta wahda kienu proposti strutturi ohra fil-livell tal-bejt. L-Awtorita' issostni li l-izvilupp kif propost ma jiksibx transizzjoni tajba fil-kuntest tas-sit li tinkludi villel lejn in-naha tan-Nofsinhar tas-sit u zona ta' konservazzjoni urbana lejn in-naha tat-Tramuntana tas-sit.

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

Ikkunsidra;

Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal jirreferi ghal dak li gie propost fl-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u jinnota li din tinkludi alterazzjonijiet sostanzjali tal-fibra urbana tal-binja ezistenti, sabiex din tigi kkonvertita f'ufficini fil-pjan terran u appartamenti sovrastanti fl-ewwel u t-tieni sular. L-izvilupp propost jinkludi wkoll thaffir taht parti mis-sit, sabiex jigi nkorporat livell ta' basement. Il-pjan lokali jindika height limitation ta' tlett sulari minghajr semi-basement ghas-sit odjern [Referenza ghall-mappa BZM03 tal-Pjan Lokali tac-Centru ta' Malta]. L-istess height limitation tapplika ghall-bini biswit is-sit fuq Triq Birbal, filwaqt li height limitation ta' zewg sulari japplika ghaz-zona ta' villel biswit is-sit fuq Vjal de Paule.

It-Tribunal jinnota li anke bil-livell tal-penthouse kif originarjament propost, id-Direttorat tal-Ippjanar ma kienx oggezzjona ghallizvilupp kif propost fuq il-bazi li l-uzi proposti kienu konformi mad-denominazzjoni taz-zona, filwaqt li l-gholi propost ukoll kien konformi ma' dak indikat fil-Pjan Lokali [Referenza ghall-Case Officer's Report a fol dok 129A fil-process tal-applikazzjoni PA3866/17]. L-istess argumentazzjoni li pprezenta l-appellant kien gie indikat, inkluz li kien ikkunsidrat li qieghed isir transizzjoni adegwat bejn il-villel u l-izvilupp propost fuq is-sit odjern, u li l-Pjan Lokali kien gja ha konjizzjoni ta' dan meta sar il-height limitation fil-kuntest li l-gnien ta' San Anton bhala sit protett.

Nonostante dan, ir-rakkomandazzjoni tad-Direttorat tal-Ippjanar kienet giet michuda fid-decizjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar meta t-talba tal-applikazzjoni giet irrifjutata, anke meta l-gholi propost kien naqas bit-tnehhija tal-livell tal-penthouse [Referenza ghall-minuta 326 fil-process tal-applikazzjoni PA3866/17]. L-oggezzjoni tal-Kummissjoni hija bbazata fuq l-gholi tal-bini kif propost, in-nuqqas ta' transizzjoni bejn dak propost u z-zona ta' villel biswit, u l-impatt tal-izvilupp fuq l-iskyline minhabba li dan jinsab gewwa zona sensittiva.

It-Tribunal innota li ghalkemm is-sit jinsab fuq kantuniera bejn Vjal de Paule u Triq Birbal, il-konfigurazzjoni tas-sit u r-relazzjoni tal-faccata principali tas-sit huwa aktar integru ma' Vjal de Paule milli ma' Triq Birbal. Dan huwa evidenti fil-photomontages li gew ipprezentati waqt il-process tal-applikazzjoni PA3866/17, a fol dok 208A sa 208C. Peress li l-height limitation tul Vjal de Paule huwa limitat ghal zewg sulari, huwa car li anke bit-tnehhija tas-sular irtirat bhala penthouse level, iz-zieda fuq iz-zewg sulari ezistenti ser jispikka fil-kuntest tas-sit fuq Vjal de Paule. Huwa car ukoll li zieda fl-gholi ser jispikka fil-kuntest tas-sit in relazzjoni ma' Triq Birbal, fejn il-bini biswit is-sit huwa fil-prezent limitat ghal zewg sulari.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatt li s-sit hija wahda sensittiva, fis-sens li tinsab fuq kantuniera prominenti faccata tal-Gnien ta' San Anton, li hija skedata bl-ghola livell ta' protezzjoni bhala Grade 1 Monument b'wirt kulturali, arkitettoniku u storiku. Minn dak li seta' jikkonstata t-Tribunal, il-Gnien u l-Palazz ta' San Anton ma kienux ghadhom skedati meta gie fis-sehh il-pjan lokali, kontrarjament ghal dak li ntqal minn l-appellant. Skont il-Mappa ATM4 tal-Pjan Lokali, il-Gnien ta' San Anton kien indikat bhala suggett ghal Proposed Tree Preservation Order u bhala zona li kienet suggetta ghal policy specifika ghall-protezzjoni tal-gonna skont Policy AT06. Jidher li kien sussegwenti ghall-Pjan Lokali li sar l-iskedar formali tal-Gonna u l-Palazz ta' San Anton permezz tan-Notifika tal-Gvern 1082/09 fit-22 ta' Dicembru 2009. Barra minn hekk, fuq in-naha opposta tas-sit fuq Triq Birbal, sar ukoll l-iskedar ta' Villa Madama u l-gonna tal-istess villa permezz tan-notifika tal-gvern 1260/10 fil-21 ta' Dicembru

2010. Dan ifisser li l-valur u s-sensittivita tas-sit inbidel immens wara li gie fis-sehh il-pjan lokali.

Ghaldaqstant, ghalkemm il-pjan lokali jindika height limitation ta’ tlett sulari ghas-sit odjern, dan ma jfissirx li dan huwa dritt awtomatiku ghaz-zieda fl-gholi tal-bini fuq is-sit. Sewwa l-Awtorita’ tal-Ippjanar u sewwa dan it-Tribunal ghandhom jiehdu konjizzjoni tal-valur tal-kuntest ta’ kwalunkwe sit, partikolarment fejn dan ikun jinsab vicin ta’ sit li huwa protett bl-ghola grad ta’ protezzjoni kif inhuma l-Gonna ta’ San Anton. Huwa l-oneru tal-Awtorita’ u ta’ dan it-Tribunal li jaraw li kwalunkwe zvilupp ma jaffetwax b’mod negattiv il-valur tal-kuntest tal-istess sit fejn dan partikolarment huwa sensittiv u ta’ valur storiku u arkitettoniku. Din hija l-emfasi li timponi Thematic Objective 8 tal-iSPED, fejn tishaq fuq il-bzonn li ssir reappraisal ta’ siti li jaffettwaw ilkuntest ta’ siti li ghandhom valur arkitettoniku u storiku, u partikolarment ghal siti li jinsabu fil-kuntest ta’ bini skedat.

Minn dak li seta’ jikkonstata t-Tribunal, iz-zieda fl-gholi tal-bini ser ikollu impatt negattiv fuq il-kuntest tas-sit u kif ukoll fuq liskyline ta’ madwar is-siti skedati tant vicin, inluz il-Gonna ta’ San Anton u Villa Madama. Ghaldaqstant, hija fil-fehma tatTribunal li m’huwiex fl-interess ta’ din iz-zona li jigi approvat zieda fl-gholi tal-bini ezistenti, u dan minhabba li sejjer jiddisturba b’mod negattiv il-kuntest vizwali tas-sit li hija wahda sensittiva u suggetta ghall-ghola grad ta’ protezzjoni. It-Tribunal ghalhekk jaqbel mar-rifjut tal-Awtorita’ tal-Ippjanar li z-zieda fl-gholi tal-bini ser ikollu impatt negattiv fuq il-kuntest vizwali tas-sit u ghalhekk ser imur kontra Thematic Objective 8 tal-iSPED.

Huwa minnu wkoll li transazzjoni kif mehtieg minn Policy P6 tal-linja gwida DC15 m’huwiex qieghed jigi pprovdut, fejn il-parti tal-bini biswit il-villel fuq Vjal de Paule m’huwiex qieghed jigi rtirat. Dan sejjer jikkreja impatt negattiv u vizwalment massiv filkuntest tas-sit, li m’hijiex sitwazzjoni idoneja ghall-kaz odjern. Dan jikkonferma l-inadegwatezza tal-izvilupp propost u kif dan imur kontra l-ghan tal-linja gwida DC15 li jinkiseb context driven approach fl-izvilupp u ppjanar tal-bini.

Fid-dawl ta’ dak kollu diskuss supra f’din id-decizjoni, u wara li t-Tribunal ezamina bir-reqqa l-policies rilevanti fid-dawl ta’ dak propost, it-Tribunal ma jarax triq ohra hlief li jikkonferma r-rifjut tal-Awtorita’ tal-Ippjanar. Ghaldaqstant u ghall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-Awtorita’ tal-Ippjanar fil-konfront tal-applikazzjoni PA3866/17.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal ikkonkluda zewg affarijiet biex wasal ghad-decizjoni tieghu cioe li l-gholi massimu stabbilit fil-pjan lokali ma jaghtix dritt awtomatiku ghal dak l-gholi u li skont DC2015 irid jinkiseb ‘context driven approach’ fl-izvilupp u ippjanar tal-bini. L-appellant isostni illi l-pjan lokali sar taht l-awtorita tal-pjan ta’ struttura li kien jipprovdi policies BEN1 u BEN2 fejn zvilupp ma jsirx fejn ser ikun hemm impatt negattiv fuq l-izviluppi tal-madwar jew ghax l-izvilupp kien inkompatibbli mal-madwar. Ghalhekk

isostni li l-iSPED ma biddel xejn f'dan ir-rigward u ebda parti tieghu ma timponi obbligu ghal applikazjoni tieghu a skapitu tal-pjan lokali. L-iSPED u DC2015 eliminaw il-height limitation stabbilit fil-pjan lokali fil-kaz biss ta' UCA. Il-binjiet tal-Palazz San Anton u Villa Madama kienu gia ezistenti meta sar il-pjan lokali u z-zewg binjiet ghandhom restrizzjonijiet partikolari ghalihom. Iz-zoning b'differenza fl-gholi minn zewg ghal tlett sulari sar b'referenza ghad-distanzi miz-zewg binjiet. B'zieda ma' dan meta harget cirkulari 3/20 dwar l-interpretazzjoni u trattament ta' zviluppi hdejn bini skedat, l-applikazjoni kienet gia deciza mill-Awtorita u ma ghandhiex ikollha effett retroattiv.

Din il-Qorti tqis li l-aggravju mhux misthoqq. Fl-ewwel lok hu korrett it-Tribunal meta jikkonstata li l-height limitation fi pjan lokali ghalkemm jindika gholi massimu, ma jfissirx awtomatikament li applikazzjoni li issegwi din il-kondizzjoni ghandha tinghata approvazzjoni bla ebda indagini ulterjuri. Il-ligi ta' ippjanar mhix maghmula biss minn permess jew divjett fuq l-gholi ta' zvilupp. Hemm fatturi ohra fuq bazi ta' ippjanar li jistghu u jaghtu diskrezzjoni lil Awtorita u t-Tribunal li ma jippermettix zvilupp li hu konformi ma' gholi permess izda ma jissodisfax fatturi u elementi ohra teknici jew ta' ippjanar b'reqqa tal-gzejjer taghna. L-appellant ghamel enfasi fuq policy BEN1 u BEN2 u kif dawn kienu ezistenti meta dahal fis-sehh il-pjan lokali u illi objettivi fl-iSPED ma biddlu xejn li setghu jiehdu xi sopravent fuq l-izvilupp propost. It-Tribunal pero qies illi ghalkemm il-Palazz San Anton u Villa Madama kienu ezistenti meta sar il-pjan lokali tal-2006, pero gew formalment skedati fl-2009 u 2010. Dan fisser li s-sensittivita taz-zona tal-madwar inbidlet hafna wara dan l-iskedar. It-Tribunal qies illi l-iSPED fl-Objettiv Tematiku 8 intiz ghal riapprezzament ta' zviluppi li jistghu jaffettwaw il-valur arkitettoniku u storiku ta' binjiet bhal dawn in kwistjoni jimpingi fuq l-izvilupp mitlub u kif dan seta' jinfluixxi fuq il-valur arkitettoniku u storiku tal-palazz u l-villa. It-Tribunal ghandu d-diskrezzjoni li jqis l-izvilupp mill-lat tekniku u ta' ippjanar kif fil-fatt ghamel u qies li l-izvilupp anki jekk kompatibbli mal-pjan lokali bhala gholi pero kellu jigi rifjutat ghal gholi mitlub minhabba l-impatt negattiv fuq il-bini storiku fil-vicin u ghalhekk imur kontra l-Objettiv Tematiku 8 tal-iSPED li jiggwida u jaghti direzzjoni lil Awtorita fl-applikazzjoni aktar meqjusa u korretta tal-policies tenut kont il-fattispecie tal-kaz. Il-Qorti taghmilha cara illi dan mhux kaz fejn policy mhix segwita jew injorata izda fejn il-policy tati diskrezzjoni lil Awtorita fl-estent tal-applikazzjoni

taghha. B'referenza ghal kwistjoni taz-zoning li irrefera ghalih l-appellant il-Qorti tqis li ma ghandux ragun anqas peress illi d-differenza fl-gholi tal-binjiet saret bhala transizzjoni bejn il-parti li hi villa area u l-ohra li hi UCA. Is-sit in kwistjoni jinsab bejn iz-zewg zoni u l-izvilupp ma kienx joffri transizzjoni adegwata, fil-fehma tal-Awtorita. Ma kinitx kwistjoni kif issottometta l-appellant fejn t-transizzjoni kienet intiza fil-kuntest tal-bini storiku. In oltre c-cirkolari 3/20 ma kellha ebda impatt fuq is-sustanza tad-decizjoni tat-Tribunal apparti li c-cirkolari hi intiza biss bhala gwida u ma tihux post ir-regolamenti u policies u ghalhekk il-Qorti mhix ser tikkonsidra ulterjorment l-ilment dwarha.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Martin Vella Pace u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-24 ta' Settembru 2020. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur