QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 9 ta' Dicembru, 2021

Numru 8

Appell Nru. 16/2021

Jesmond Chetcuti

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Din l-Art Helwa tas-17 ta' Gunju 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Gunju 2021 fejn laqa' in parte l-appell ta' Jesmond Chetcuti b'kondizzjonijiet hemm imsemmija ghal proposta 'to demolish existing dwelling and construct a class 4A office at ground floor and overlying residential apartments, including one duplex unit' fi Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li taqbel mal-aggravji ta' Din l-Art Helwa ghar-ragunijiet imsemmija minnha fir-risposta;

Rat ir-risposta tal-applikant li ssottometta 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 ghat-twaqqiegh ta' dar ezistenti u bini ta' ufficcju ta' Klassi 4A fil-livell terran u appartamenti sovrastanti. Il-fond jinsab f'qasam ta' prijorita' tad-disinn u zona ta' konservazzjoni urbana, inkluz Primary Town Centre [Skont Mappa HAM01 tal-Pjan Lokali ghac-Centru ta' Malta], bejn Triq il-Kbira San Guzepp u Triq Zemelli, fil-lokalita' tal-Hamrun.

Illi l-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar abbazi ta' tlett (3) ragunijiet ta' rifjut, ossia li:
1. It-twaqqiegh propost, li qed toggezzjona ghalih is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, m'huwiex konformi ma' Thematic Objective 8 tal-iSPED li ghandu l-ghan li jissalvagwardja u jsahhah il-wirt kulturali;
2. L-gholi propost imur kontra Urban Objectives 2.3 u 2.4 tal–iSPED li jesprimu kontroll tal-gholi tal-bini fiz-zoni ta' konservazzjoni urbana xprunat mill-kuntest, dan sabiex tipprotegi l-l-iskyline tradizzjonali urban. Il-proposta tmur ukoll kontra policies P35 u P39 tal-linja gwida DC2015 li jesigu li l-gholi tal-bini ghandu jkun ibbazat fuq analizi talistreetscape sabiex ma jinholoqx impatt vizwali inaccettabbli;
3. L-izvilupp propost imur kontra d-dispozizzjonijiet ta' gwida G50 tad-DC15 li tispecifika li l-uzu ta' materjali tradizzjonali, inkluz kuluri tradzzjonali, huwa ffavorit f'zoni ta' konservazzjoni urbana.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant qed iressaq is-segwenti aggravji:
1. Illi s-Sovrintendenza qed toggezzjona ghat-twaqqiegh tal-faccata, liema faccata hija mibnija b'numru ta' difetti. Ghalhekk il-proposta odjerna titlob twaqqiegh tal-faccata ezistenti u rikostruzzjoni bl-istess disinn fuq il-fil u b'sengha ta' livell oghla.
2. Il-volum porpost huwa simili ghal zviluppi approvati fil-vicinanzi tas-sit odjern, li ghandhom referenza PA 541/12, PA 4182/15, PA 4506/08, PA 2132/03, PA 1379/00 u PA 6317/98. Illi skont il-Pjan Lokali il-limitazzjoni tal-gholi tal-bini f'din iz-zona huwa ta' tlett sulari u sular irtirat u ghaldaqstant, b'referenza ghad-decizjoni tat-Tribunal f'appell numru 89/16, policy CG06 tal-Pjan Lokali, li tirrelata ma' limitazzjoni tal-gholi f'zoni ta' konservazzjoni urbana, giet disnjata biex tirrifletti l-gholi predominanti ta' bini ezistenti.
3. L-aperturi proposti huma tal-PVC b'finitura simli ghall-injam. Illi fl-applikazzjoni PA 10300/18 fil-vicinanzi tas-sit odjern, gie approvat tibdil minn aperturi tal-injam ghal aperturi tal-istess ghamla kif propost fl-applikazzjoni odjerna.

Illi fir-risposta taghha l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha u b'referenza ghall-ewwel aggravju targumenta li ghalkemm l-appellant isosstni li l-faccata giet mibnija b'sengha ta' livell baxx ma jrgegix gustifikazzjoni ghat-twaqqiegh ta' faccata

tradizzjonali fi triq prominenti u f’zona ta’ konservazzjoni urbana. F’dan ir-rigward, l-Awtorita’ taghmel referenza ghal paragrafu 2.3 tal-Pjan Lokali li jitkellem fuq il-preokkupazzjoni li l-valur arkitettoniku ta’ zoni urbani antiki qed jigi mminat minn zvilupp insensittiv gradwali jew alterazzjonijiet li qed jaffettwaw bini ezistenti. Fir-rigward tat-tieni aggravju, l-Awtorita’ tghid li l-provvedimenti talPjan Lokali f’zoni ta’ konservazzjoni urbana gew sostitwiti bl-ghanijiet tal-iSPED u l-provvedimenti tad-DC15. Illi l-izvilupp propost ser jiggenera appoggi mikufin fuq kull naha u ma jezisti l-ebda gholi simli ghal dak propost fil-kuntest immedjat, u ghaldaqstant l-istess Awtorita’ kienet korretta li tapplika t-tieni raguni tar-rifjut. L-Awtorita’ zzid li l-ezempju li qed igib l-appellant fit-tielet aggravju mhux komparabbli ma’ dak odjern u dan ghaliex il-kaz kwotat kien jirrelata ma’ bini relattivament gdid minghajr aperturi installati.

Illi fil-mori ta’ dan l-appell gew sottomessi kummenti addizzjonali minn partijiet terzi registrati fejn jinghad li l-gholi permessibbli f’zoni ta’ konservazzjoni urbana huwa stabbilit fuq approcc xprunat mill-kuntest abbazi ta’ analizi tal-istreetscape. Jinghad ukoll li l-binja fil-kaz kwotat mill-appellant fit-tielet aggravju ma kienitx wahda tradizzjonali jew ta’ valur u ghaldaqstant ma timmeritax listess trattament bhas-sit inkwistjoni.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellant jaghmel referenza wkoll ghall-permess PA 1807/18 fuq sit faccata ta’ dak odjern, liema zvilupp gie approvat b’gholi li jaccedi dak propost fl-applikazzjoni odjerna. F’kontro-risposta mill-Awtorita’ jinghad li l-kaz kwotat m’huwiex kumparabbli minhabba li kien jikkoncerna twaqqiegh u bini mill-gdid ta’ binja ezistenti li kienet diga gholja sular aktar mill-bini tal-madwar.

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

Illi dan it-Tribunal sejjer jittratta l-aggravji tal-appell odjern skond is-segwenti:

L-Ewwel Aggravju:
Illi permezz tal-ewwel aggravju l-appellant jirribatti l-ewwel raguni tar-rifjut billi jargumenta li t-twaqqiegh propost tal-faccata huwa rizultat ta’ numru ta’ difetti fil-faccata ezistenti. Illi t-Tribunal jinnota li filwaqt li l-appellant ma jindikax b’mod car id-difetti msemmija u ghaldaqstant l-argument m’huwiex wiehed fondat bil-fatti. Wiehed ghandu jzomm f’mohhu l-kuntest tas-sit f’zona ta’ konservazzjoni urbana, fejn il-prijorita’ ghandha tkun fuq il-preservazzjoni u mhux ir-rikostruzzjoni.
Illi Thematic Objective 8 tal-iSPED citata fl-ewwel raguni tar-rifjut tfittex li tissalvagwardja u ssahhah l-ambjent f’centri storici, bi presunzjoni generali kontra t-twaqqiegh ta’ propjeta’ denja ghall-konservazzjoni. Illi hekk kif it-Tribunal seta’ jikkonstata mirritratti ezebiti fil-kors tal-applikazzjoni [Dok. 1B fl-inkartament tal-applikazzjoni PA3770/19], il-faccata ezistenti ma tidhirx li tinsab fi stat hazin ta’ tiswija u tinkludi numru ta’ elementi tradizzjonali li jimmeritaw preservazzjoni. F’kull kaz gahndu jsir sforz sabiex il-facatta tinzamm u tigi restawrata. Ghaldaqstant, ittwaqqiegh tal-istess faccata jmur lil hinn mill-ghan tal-policy kwotata.
Illi fil-fehma tat-Tribunal ir-rikostruzzjoni tal-faccata, anki jekk bl-istess disinn, ser tnaqqas mil-legibilita’ kif ukoll se titlef lawtenticita tal-faccata ezistenti bhala wahda antika u ta’ valur u ghaldaqstant jichad l-ewwel aggravju.

It-Tieni Aggravju:
Illi permezz tat-tieni aggravju l-appellant jirribatti t-tieni raguni tar-rifjut li principarjament tindirizza l-volum tal-izvilupp propost filkuntest ta' zona ta' konservazzjoni urbana. Ghalkemm fl-aggravju l-appellant jaghmel referenza ghall-Pjan Lokali fejn jinghad li llimitazzjoni tal-gholi tal-bini f'din iz-zona huwa ta' tlett sulari u sular irtirat, it-Tribunal jiccara li bid-dhul fis-sehh tal-iSPED, partikolarment l-Urban Objective 2.3 li jipprmovi aprocc li huwa context driven rigward l-ghholi tal-bini fil-UCA kif ukoll il-linja gwida DC15, il-limitazzjoni tal-gholi hekk kif indikata fil-Pjan Lokali qed tigi tradotta f'interpretazzjoni aktar specifika kemm f'zoni komuni within scheme kif ukoll f'zoni ta' konservazzjoni urbana. Illi f'zoni ta' konservazzjoni urbana, il-limitazzjoni tal-gholi fil-Pjan Lokali giet sostitwita b'interpretazzjoni bbazata fuq analizi tal-istreetscape.
Illi minn analizi tal-pjanti [Dok. 67A-67C fl-inkartament ta' PA3770/19] sottomessi fil-kors tal-applikazzjoni, dan it-Tribunal jinnota li l-proposta tinkludi zvilupp fuq tlett sulari u iehor irtirat. Ezaminat fid-dettall il-kuntest tas-sit, it-Tribunal jinnota li din it-Triq principali hija diga` kommessa minn numru sostanzjali ta' zvilupp bl-istess gholi hekk kif propost fl-applikazzjoni odjerna. Illi permezz tal-istess aggravju, l-appellant jaghmel referenza ghal numru ta' permessi simili fil-vicinanzi tas-sit inezami, ossia PA 541/12, PA 4182/15, PA 4506/08, PA 2132/03, PA 1379/00 u PA 6317/98.
Illi minn analizi ta' dawn il-permessi it-Tribunal jikkonferma li l-izviluppi kwotati gew approvati b'gholi simili ghal dak propost, ghalkemm l-ebda permess citat supra ma kien approvat wara id-dhul fis-sehh tal-linja gwida DC15 u l-iSPED, u ghaldastant levalwazzjoni tal-gholi fil-maggior parti tal-kazijiet kienet ibbazata fuq il-limitazzjoni tal-gholi hekk kif indikata fil-Pjan Lokali.
Illi t-Tribunal jaghmel referenza partikolari ghal PA 4182/15 kwotat mill-appellant li jappartjeni ghal sit madwar 20 metru 'l bod minn dak odjern, u liema applikazzjoni giet irrifjutata mill-Kummissjoni tal-Ippjanar abbazi tal-objettivi tal-iSPED li jippromwovu approcc context-driven. Dan ir-rifjut kien suggett ghal appell numru PAB 89/16 fejn, fid-decizjoni moghtija fl-4 ta' Mejju 2017, it-Tribunal kif diversament kompost ikkonkluda li l-proposta mhux qed tippregudika l-oggettivi tal-iSPED.
Illi fil-mori ta' dan l-appell, l-appellant jaghmel referenza ghal permess iehor, ossia PA 1807/18, fuq is-sit direttament oppost ghal dak odjern fejn gie approvat zvilupp fuq erba' livelli u iehor irtirat, ghalkemm mill-faccata l-izvilupp jinqara bhala tlett sulari [Dok. 320F, 359A fl-inkartament ta' PA1807/18]. Illi ghalkemm din l-applikazzjoni giet sottomessa wara d-dhul fis-sehh tal-linja gwida DC15 li ssuperat l-gholi massimu kif indikat filPjan Lokali, dan il-permess gie approvat fuq l-istess principji adottati fl-appell citat supra [Min. 272 Dok. 282 fl-inkartament ta' PA1807/18].
Illi fl-isfond ta' dan, it-Tribunal jinnota li din it-triq principali, f'zona indikata bhala Primary Town Centre, hija diga` kommessa b'numru konsiderevoli ta' zvilupp b'gholi simili u legittimu ghal dak propost fl-applikazzjoni odjerna. Illi, hekk kif dan it-Tribunal seta' jikkonstata, jezistu wkoll diversi binijiet ta' tlett sulari tul l-istess triq. Ghaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-fehma li f'dan ilkuntest partikolari l-izvilupp mertu ta' dan l-appell huwa kompatibbli maz-zona u ma jirrizultax f'impatt negattiv kumulattiv fuq lamenita' vizwali tal-madwar.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal huwa propens li jilqa' dan l-aggravju suggett li tinzamm il-faccata ezistenti u s-servizzi fl-oghla livell tal-bejt jigu rilokati fi spazzju adegwat u accessibbli fuq il-bejt tat-tielet sular, sabiex wiehed jassigura li dawn jkun screened b'mod adegwat.
Illi minn analizi tat-tqassim fil-pjanti [Dok. 67A fl-inkartament ta' PA3770/19] sottomessi, it-Tribunal jinnota wkoll access komuni bejn l-uzu kummerjali u dak

residenzjali. Illi dan it-tip ta' tqassim m'huwiex konformi ma' policy P12 tal-linja gwida DC15 li tispecifika s-segwenti:
The Authority will not normally grant permission for non-residential development in building also occupied by dwellings where a separate access to the non-residential use cannot be provided. This is due to the potential residential amenity issues that would arise with a common access, in terms of disturbance, noise and loss of security.
Illi ghaldaqstant, l-uzu fil-pjanti riveduti ghandu jigi limitat ghal dak residenzjali fl-ispazzji kollha tal-binja.

It-Tielet Aggravju:
Illi permezz tat-tielet aggravju, l-appellant jirribatti t-tielet raguni tar-rifjut li tittratta l-materjali tal-aperturi proposti skont dak li tesigi l-gwida G50 tad-DC15. Illi dan it-Tribunal jirreferi ghal din il-linja gwida fejn jinghad li f'zoni sensittivi bhal dawk ta' konservazzjoni urbana 'the use of traditional materials and finishes is favoured'. L-istess gwida tkompli bis-segwenti:
The decision to deploy specific materials should arise out of both the street categorization and building grade, as well as out of the context analysis that is carried out at the onset of the design process.
Illi ghaldaqstant wiehed ghandu jiehu kunsiderazzjoni tal-kuntest tal-binja, fejn fil-kaz odjern il-faccata man-naha tat-triq principali timmerita l-uzu ta' materjali tradizzjonali, b'aperturi tal-injam, li huwa l-uzu predominanti fiz-zona ta' madwar is-sit odjern. Illi aperturi tal-PVC partikolarment kif propost, b'finitura simli ghall-injam, m'humiex kunsidrati xierqa fil-kuntest immedjat u fi triq prominenti.
Illi b'referenza ghall-permess PA 10300/18 kwotat mill-appellant f'dan l-aggravju, it-Tribunal jinnota li din l-applikazzjoni kienet tirrigwara bini ferm inqas tradizzjonali minn dak odjern [Dok. 21A fl-inkartament ta' PA10300/18]. Nonostante dan, wiehed ghandu jfittex li jtejjeb il-kwalita' arkitettonika ta' dawn il-faccati vernakulari u mhux ikompli jfixkel is-sitwazzjoni prezenti. Oltre dan, it-Tribunal jinnota li fil-permess PA 4182/15 kwotat mill-appellant stess fl-aggravju precedenti, u li jittratta bini ferm iktar komparabbli ma' dak odjern, l-aperturi approvati huma kollha tal-injam.
Ghaldaqstant, l-uzu tal-materjal tradizzjonali tal-injam ghall-aperturi proposti ghandu jigi rifless ukoll fil-pjanti riveduti.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament dan l-appell, ihassar ir-rifjut, u jordna lill-appellant sabiex jipprezenta deskrizzjoni tal-proposta u pjanti emendati fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni hekk kif gej:
● Revizjoni tal-pjanta tal-elevazzjoni li turi z-zamma tal-faccata fuq Triq il-Kbira San Guzepp, inkluz aperturi talinjam;
● Revizjoni tat-tqassim tal-uzu li ghandu jigi limitat eskluzzivament ghal dak residenzjali fl-ispazzji kollha tal-binja; u
● Revizjoni tal-pjanti tal-bejt li juru rilokazzjoni tas-servizzi fuq il-bejt fil-livell iktar baxx, ossia dak ta' fuq it-tielet sular.

It-Tribunal jordna lis-Segretarja tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex tohrog il-permess PA03770/19 fiz-zmien tletin (30) gurnata millprezentazzjoni ta' dawn il-pjanti, liema permess ikun soggett ghall-kundizzjonijiet standard li normalment japplikaw ghal dan ilgeneru ta' zvilupp, inkluz il-kontribuzzjoni lejn il-Commuted Parking Payment Scheme u s-segwenti kundizzjoni:

All services are to be placed on the lower roof level above the proposed third floor, and strictly not at the highest roof level, in order to ensure adequate screening.

Id-deskrizzjoni tal-izvilupp ghandha tinbidel biex tirrifletti l-proposta wara li jitnehha l-uzu ta' ufficcju.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal skarta Urban Objective 2.3 tal-pjan strategiku ghal dak li jirrigwarda l-gholi ta' bini f'zona ta' konservazzjoni urbana fejn ghandu jigi adottat 'context driven approach'. Skont DC2015 policy P4 il-'kuntest' tal-gholi ghandu jigi kunsidrat fl-isfond ta' 'streetscape analysis' bazat fuq 'area of influence' skont Figure 18(b) tal-policy P34. Adottati dawn il-principji l-appellanti jissottometti ili fiz-zona ta' influenza l-binjiet fil-maggor parti huma gholjin zewg sulari biss hlief ghal binja wahda. It-Tribunal b'dan l-izvilupp ippermetta binja ta' tlett sulari u setback. Sahansitra policy P35 li tirregola building heights f'UCA, il-kejl tal-gholi tal-binja fuq il-faccata ghandha tkun bazata fuq 'streetscape analysis' skont policy P4. It-Tribunal strah fuq 'commitments' flok applika l-provvedimenti tal-policy rigward iz-zona ta' influenza;

2. It-Tribunal naqas milli jaghti d-dritt tad-doppio esame lil appellanti meta ordna l-hrug tal-permess bi pjanti emendati li kellhom jigu prezentati wara l-ghoti tad-decizjoni bla dritt tal-appellanti li jaghmlu sottomissjonijiet dwarhom u jekk fil-fatt dawn jikkonformawx mal-policies rilevanti u ghalhekk jigu sottomessi l-ewwel lil Awtorita ghal approvazzjoni taghha;

3. It-Tribunal injora l-opinjoni esperta tas-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali fejn oggezzjona ghall-izvilupp minghajr ma iggustfika tali pozizzjoni.

L-ewwel aggravju

It-Tribunal ikkonceda fid-decizjoni illi l-Urban Objective 2.3 tal-iSPED u l-linji gwida tad-DC2015 ippromuova 'context driven approach'. It-Tribunal semma li fit-triq gia jezistu permessi ta' zvilupp fuq tlett sulari u jirreferi ghal permessi kwotati mill-applikant li pero kif ukoll koncess mit-Tribunal inhargu qabel id-dhul fis-sehh tal-iSPED, ghalkemm f'kaz minnhom cioe PA4182/15 li jinsab xi 20 metru boghod mill-izvilupp in kwistjoni r-rifjut gie mibdul ghal ghoti ta' permess fl-appell quddiem it-Tribunal fl-2017 fejn inghad li l-permess ma kienx imur kontra l-oggettivi tal-iSPED.

It-Tribunal isemmi l-permess PA1807/18 direttament oppost ghall-izvilupp in kwistjoni li gie approvat b'erba' livelli u wiehed irtirat. Wara li qies dan kollu t-Tribunal wasal ghal konkluzjoni li peress li z-zona hi gia kommessa b'numru konsiderevoli ta'zviluppi ohra simili u ma jirrizultax impatt negattiv kumulattiv fuq l-amenita vizwali tal-madwar, ma sabx oggezzjoni dwar l-gholi propost.

Din il-Qorti ma hiex u ma tistax tiddisturba konsiderazzjonijiet teknici maghmula mit-Tribunal dwar il-kompatibilita tal-izvilupp maz-zona jew jekk hemmx impatt vizwali negattiv fuq il-madwar, pero hu fid-dover taghha li tintrometti ruhha meta ligi, pjan jew policy li huma cari f'dak li jridu li jigi applikat ma jigix applikat kif imiss.

Il-Qorti ma tqis ta' rilevanza permessi li inghataw qabel id-dhul fis-sehh tal-iSPED jew policy P35 u P39 tad-DC2015. Dawn il-permessi inghataw f'kuntest ta' ligijiet ta' ippjanar differenti u ma ghandhomx ixekklu lil Awtorita, it-Tribunal jew il-Qorti milli jqisu applikazzjoni ta' zvilupp fuq il-legislazzjoni jew policies jew anki linji gwida vigenti fil-mument tal-konsiderazzjoni tal-applikazzjoni.

L-Urban Objective 2.3 tal-iSPED tghid hekk:

> To improve the townscape and environment in historic cores and their setting with a presumption against demolition of property worth of conservation by
>
> 3. Adopting a context driven approach to the control of building heights within Urban Conservation Areas

Filwaqt li policy P4 u P35 jghidu hekk:

> **P4**: In the case of Urban Conservation Areas, the existing committed prevailing height to width ratio will be derived through a streetscape analysis, the extent of which (Area of Influence) is illustrated in Figure 18 (b) in line with the provisions of P34.
>
> **P35**: In the case of Urban Conservation Areas, the assessment of building heights on the street facade will be based on the streetscape analysis as established in Policy P4.

Dawn huma l-kejl li fuqhom l-Awtorita ghandha timxi. It-Tribunal fil-fehma tal-Qorti kellu jhares lejn applikazzjoni korretta ta' zona ta' influenza skont il-Figure 18(b) tad-DC2015 liema zona hi cara u ma thallix lok ghal interpretazzjoni ulterjuri. X'hemm fil-

madwar u lil hinn fl-istess triq hu irrilevanti jekk dak li qed jintalab fl-izvilupp mhux konformi ma' dak li jinsab fiz-zona ta' influenza.

Kif gia kellha okkazzjoni din il-Qorti tghid illi ebda commitment ma jista' jipprevali fuq jew ixejjen l-applikazzjoni cara u korretta tal-ligijiet, pjaniijiet u policies kif maghmula fis-sens logiku taghhom. Id-diskrezzjoni moghtija fil-kuncett tal-'commitment' ma jistax jintuza bhala pretest wahdu biex jiggustifika dak li l-ligi, pjan jew policy ma tippermettix ghax dan hu l-ispirtu tal-artikolu 71(2) tal-Kap. 552. L-elementi ta' dan l-artikolu jikkumplimentaw mhux jissostitwixxu l-ligijiet, pjanijiet jew policies.

Dan iwassal ghal fatt li l-uniku zvilupp li hu ta' aktar minn zewg sulari fiz-zona ta' influenza relatat mal-izvilupp propost, hu dak mahrug fl-2018 li qieghed fuq erba' sulari. Hu x'inhu l-mertu ta' dak l-izvilupp u minghajr ma wiehed jaghti xi opinjoni dwaru, dan l-izvilupp wahdu fiz-zona shiha ta' influenza ma jistax jitqies bhala zona kommessa ghal izvilupp fuq tlett sulari u aktar ghax hu l-eccezzjoni fiz-zona ta' influenza rilevanti billi l-bqija tal-binjiet huma fuq zewg sulari.

Ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma illi t-Tribunal applika hazin l-Urban Objective 2.3 tal-iSPED u policy P4 tad-DC2015 in partikolari fil-konsiderazzjoni ta' dan l-izvilupp u billi ma jirrizultax li fiz-zona ta' influenza hemm gholi predominanti ta' aktar minn zewg sulari, din l-applikazzjoni ma kellhiex tigi milqugha nonostante t-Tribunal laqa' l-appell tal-applikant in parte biss.

Ghalhekk qed jintlaqa' dan l-aggravju u billi l-appell qed jigi milqugh din il-Qorti ma ghandhiex ghax tqis it-tieni u t-tielet aggravji.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Din l-Art Helwa, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Gunju

2021, u kwindi qed tikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni tal-Awtorita tal-Ippjanar. Spejjez ghall-appellat Jesmond Chetcuti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur