QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha,7 ta' Dicembru, 2022

Numru 8

Appell Nru.17/2022

Frank Zammit

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Elton John Caruana

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Frank Zammit tas-6 ta' April 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-17 ta' Marzu 2022 li biha cahad l-appell tat-terz Frank Zammit u ikkonferma l-permess PA1721/19 'part demolition of exisitng building, excavation over site, construction of a maisonette at ground floor level with a basement for dometic use and 7 overlying flats' fi Triq Santa Monika, il-Pieta;

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

Rat in-nota ta' Elton Caruana 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 it-Tribunal qieghed jintalab sabiex jikkunsidra mill-gdid appell imressaq minn terza persuna fil-konfront tal-hrug tal-permessghall-izvilupp PA01721/19 li fih gie approvat alterazzjonijiet u twaqqiegh ta' partijiet minn bini ezistenti u zieda ta' zewg sulari sabiex jigu kkrejati sitt (6) appartamenti tat-tip one-bedroom. L-izvilupp approvat jinsab fuq kantuniera bejn Triq Santa Monika u Triq Hookham Frere fil-lokalita' tal-Pieta'. Is-sit jinsab fit-tarf ta' Zona ta' Konservazzjoni Urbana, bil-bini biswit is-sit fuq Triq Santa Monika jinsab barra minn din iz-zona ta' konservazzjoni.

Illi dan l-appell kien originarjament gie michud minn dan it-Tribunal kif diversament kompost permezz tad-decizjoni moghtija fl-24 ta' Settembru 2020, liema decizjoni giet irrevokata mill-Qorti tal-Appell fl-appell numru 17/2020, b'dan illi tirrinvija lura l-atti lil dan it-Tribunal sabiex jerga jikkunsidra l-kaz mill-gdid tenut kont ta' dak deciz minnha. Illi l-aggravji mressqa u kkunsidrati mill-Qorti tal-Appell kienu jikkonsistu f'erbgħa (4), u fl-imsemmija sentenza l-Qorti cahdet ir-raba aggravju, filwaqt li fil-konfront tal-ewwel aggravju kkunsidrat u ddecidiet hekk kif gej:
"Dan l-aggravju jista' jidher bhala wiehed ta' interpretazzjoni tal-kwistjonijiet relatati mal-aspetti teknici u ta ippjanar tal-izvilupp u mhux ilment fuq punt ta' ligi li allegatament gie applikat hazin ghal fatt. Pero harsa sew lejn l-aggravju jindika mod iehor. Bazikament dak li qed jissottomettu l-appellanti hu illi t-Tribunal meta iddetermina l-gholi tal-bini li jista' jigi kunsidrat fuq is-sit odjern korrettement ikkunsidra li kellu japplika l-policy P4 dwar il-height to width ratio f'zona ta' konservazzjoni urbana fejn kellu jsir streetscape analysis skont il-figura 18(b) tal-linji gwida DC2015 li tindika z-zona ta' influwenza li fuqha jrid jigi determinat jekk zvilupp hux kompatibbli jew le.
Il-Qorti rat din il-figura li b'mod car u predominanti l-istreetscape analysis hu indikat bhala l-binjiet li jifformaw l-erba' kantunieri fejn f'wahda minnhom qed isir l-izvilupp, billi dan is-sit jinsab f'salib it-toroq bejn Triq Hookham Frere u Triq Santa Monika. Ghalkemm fl-istess figuri hemm indikati binjiet ohra biswit il-binjiet fl-erba' kantunieri, l-enfasi jibqa' fuq id-dehra tas-sit bl-izvilupp konsidrat fl-isfond tal-erba' kantunieri. Ghalkemm it-Tribunal zied li ebda policy rilevanti cioe P4, P35 u l-paragrafu spjegattiv 1.4.4 ma tillimita l-gholi tal-bini ghaldak li jipprovdi fiz-zona ta' influenza, dan il-kumment igib fix-xejn dak li kellu jikkonsidra t-Tribunal dwar l-gholi tas-sit li intalab zvilupp ghalih. Din mhix kwistjoni ta' interpretazzjoni, kif poggiha t-Tribunal, izda applikazzjoni skorretta tat-tifsira ta' 'zona ta' influenza' kif deskritta b'mod car fil-figura 18(b) tal-linji gwida DC2015. Iz-zonata' influenza hi cara f'din il-figura u kellha tigi applikata b'mod korrett mit-Tribunal sal-limiti li l-istess figura tiddeskrivi. Invece t-Tribunal skarta din il-konsiderazzjoni u ibbaza l-aktar il-konkluzjonijiet tieghu fuq dak li jinsab biswit is-sit ta' zvilupp. Dan kien biss parti mill-konsiderazzjonijet li kellu jaghmel li kieku applika sew il-gwida skont il-figura 18(b). Ghalhekk il-konkluzjoni raggunta mit-Tribunal mhix korretta ghal din ir-raguni u l-aggravju qed jigi milqugh peress li d-determinazzjoni tat-Tribunal mhix imsawra fuq applikazzjoni korretta taz-zona ta' influenza li kellu jiddetermina jekk l-izvilupp hux accettabbli jew le."

Illi in vista ta' dan, huwa fuq il-kwistjoni rilevata mill-Qorti tal-Appell fir-rigward tal-ewwel aggravju li dan it-Tribunal ser jikkunsidra u jiddeciedi mill-gdid. Illi segwenti ghad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell, l-appell gie ittratat quddiem dan it-Tribunal, izda ma saru ebda sottomissjonijiet addizzjonali mill-partijiet ikkoncernati.

Ikkunsidra

Illi dan it-Tribunal jibda billi josserva li l-motivazzjoni tad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fir-rigward ta' dan l-aggravju hija bbazata fuq nuqqas min-naha tat-Tribunal diversament presedut milli japplika b'mod korrett iz-zona ta' influenza li hija deskritta fil-figura18(b) tal-linja gwida DC15, u b'mod partikolari taghmel enfasi fuq il-fatt li l-fond inezami jinsab f'kantuniera u l-istreetscape analysis ghandha tikkunsidra l-gholi tal-binjiet li jifformaw l-erba' kantunieri, b'wahda minnhom tkun dik fejn ser isir l-izvilupp. It-Tribunal josserva li policy P4 tal-linja gwida DC15 tindika dawk il-konsiderazzjoni li wiehed ghandu jiehu sabiex l-gholi tal-izvilupp f'Zoni ta' Konservazzjoni Urbana jirrispetta l-kuntest li jinsab fih, b'din tiddisponi hekk kif gej:
"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 in Policy P34.
For the purposes of this policy only, the extent of existing commitments will be defined as:
•existing legal developments that are physically present on site; and
•valid planning commitments even if such commitments are as yet unbuilt."

Illi l-Area of Influence li ghaliha taghmel referenza Policy P4 hija abbinata ma' figura 18(b), u wara li dan it-Tribunal hakonjizzjoni ta' din, seta' josserva li l-kaz odjern huwa simili ghal xenarju numru 1, b'dan jindika li f'kaz ta' zvilupp ta' sit li jinsab f'salib it-toroq , ghandu jkun hemm kunsiderazzjoni tal-gholi tal-bini ta' zewg proprjetajiet biswit l-idjaq faccata tal-fond in mertu,l-gholi tal-bini ta' tlett proprjetajiet li jinsabu faccata ta' dawn (inkluz il-kantuniera), u l-gholi tal-bini ta' zewg proprjetajiet adjacenti fuq kull kantuniera maz-zewg nahat l-ohra. Illi fil-kaz odjern, dan ifisser li ghandu jkun hemm analizi ta' numru ta'proprjetajiet li jharsu fuq Triq Hookham Frere, u b'mod partikolari z-zewg proprjetajiet adjacenti mal-fond odjern, tlett proprjetajiet faccata (inkluz tal-kantuniera), u z-zewg proprjetajiet fuq kull naha taz-zewg kantunieri l-ohra, kollha bil-faccata ddejqa li thares fuq Triq Hookham Frere.

Illi minn analizi dettaljata li ghamel dan it-Tribunal tal-gholi tal-bini skont kif indikat fil-figura 18(b) tal-linja gwida DC15, jirrizulta li:
●L-gholi tal-bini taz-zewg proprjetajiet ezattament biswit is-sit odjern (b'faccata thares fuq in-naha tax-xlokk) jikkonsistu minn binja ta' zewg sulari u sular irtirat, u binja ta' tlett sulari fuq il-faccata u strutturi rtirtati fil-livell tal-bejt [Skont pjanta a fol 110B fl-inkartament tal-PA01721/19];
●L-gholi tal-bini tat-tlett proprjetajiet li jinsabu faccata tal-fond odjern (b'faccata thares fuq in-naha tal-majjistral) huwa dak ta' zewg sulari, bit-tielet proprjeta mill-kantuniera giet ricentement approvata b'sular irtirat fil-PA 06986/20;
●L-gholi tal-bini taz-zewg proprjetajiet fuq iz-zewg kantunieri l-ohra wkoll huwa dak ta' zewg sulari;
●L-gholi tal-bini tal-proprjeta biswit il-kantuniera b'faccata thares fuq in-naha tal-majjistral gie approvat fil-permess PA 07565/18 b'gholi ta' hames (5) sulari (b'parti mill-hames sular jinkludi rtirat mill-faccta u mill-genb li jaghti ghal fuq il-binja tal-kantuniera) u jinkludi s-sitt sular irtirat;
●L-gholi tal-bini tal-proprjeta biswit il-kantuniera b'faccata thares fuq in-naha tax-xlokk hija ta' zewg sulari u wkollgiet ricentament approvata b'sular irtirat fil-PA 00072/16;

Illi hekk kif indikat hawn supra, jirrizulta li fl-area of influence tal-fond odjern, l-gholi tal-bini ivarja minn zewg (2) sulari ghalhames (5) sulari u sular irtirat (dan tal-ahhar kif ricentament approvat fil-permess PA 07565/18). Hawnhekk it-Tribunal jipprecizali policy P1 tal-linja gwida

tindika b'mod car li l-estent ta' commitment li ghandu jittiehed in kunsiderazzjoni jinkludi kemm zviluppi ezistenti kif ukoll zviluppi digà approvati.

Illi d-dispozizzjonijiet tal-linja gwida DC15 jipprovdu gwida ta' kif l-gholi accettabbli ta' zvilupp fi hdan zoni ta' konservazzjoni ghandu jigi kkunsidrat, fil-kaz odjern permezz ta' policies P4, P35 u l-paragrafu spjegattiv 1.4.4 li jistipolaw li ghandu jkun hemm kunsiderazzjoni tal-gholi tal-bini fl-erba (4) kantunieri u l-proprjetajiet adjacenti hekk kif muri bil-figura 18(b). Illi madankollu,dawn ma' jistipolawx li l-kunsiderazzjoni tal-gholi ta' kull wahda min dawn il-binjiet ghandha tittiehed b'mod ugwali. Anzi, il-paragrafu spjegattiv 1.4.4 jaghmel referenza kemm ghall-istreetscape analysis (Figura 18 (b)) kif ukoll ghall-façade submission (Figura 18 (c)), b'din tal-ahhar tindika li ghandu jigi indikat l-gholi tal-bini ta' zewg propjetajiet adjacenti fuq kull naha tal-kantuniera [Skont xenarju 1 tal-figura 18(c) fil-linja gwida DC15 – pagna 44].

Illi dan it-Tribunal josserva li l-façade submission indikata fil-figura 18(c) giet sottomessa fil-kors tal-applikazzjoni odjerna [Skont pjanta a fol 110B fl-inkartament tal-PA01721/19] u dinturi li zewg (2) proprjetajiet ezattament biswit is-sit odjern li jharsu fuq Triq Santa Monika jikkonsistu minn binja ta' erba' sulari fuq il-faccata u strutturi rtirati fil-livell tal-bejt, u binja ta' hames sulari fuq il-faccata u strutturi rtirati fil-livell tal-bejt.

It-Tribunal josserva li filwaqt li ghandu jkun hemm applikazzjoni korretta taz-zona ta' influenza, il-kunsiderazzjonijiet mehuda sabiex l-gholi ta' zvilupp jigi meqjus, ma ghandhomx ikunu f'kuntest izolat, ghaliex dawn ghandhom ikunu bbazati fuq il-principjuta' context driven approach, hekk kif espress fl-objettivi tal-iSPED, specifikament Urban Objective 2.3 li ghalih l-istess appellant jaghmel referenza permezz tal-ewwel aggravju tar-rikors promotur imressaq quddiem it-Tribunal (kif diversament kompost). Illi barra min hekk, l-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 jipprovdi b'mod car illi fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni ghall-permess ghall-izvilupp, il-Bord tal-Awtorita' ghandu jqis kemm il-pjanijiet, il-policies u regolamenti kif ukoll "kull haga ta sustanza, kompriz commitments legali fil-vicin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji li l-Bord jista' jqis bhala rilevanti", kif ukoll ir-rapprezentazzjonijiet minn terzi persuni interessati u minn konsulenti esterni.

Illi fl-isfond ta' dan, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-binjiet ezistenti li jinsabu biswit il-fond odjern li jharsu fuq Triq Santa Monika uli jiffurmaw parti mill-façade submission indikata fil-figura 18(c) ma' jistghux jigu injorati, partikolarment minhabba li dawn jiffuraw parti mill-kuntest immedjat tal-fond odjern. Illi l-gholi tal-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna li jhares fuq Triq Santa Monika huwa simili ghall-gholi tal-proprjetajiet adjacenti fuq din in-naha, bil-varjazzjonijiet fl-gholi ta' dawn huma kkunsidrati bhala negligibbli, filwaqt li l-gholi tal-izvilupp approvat li jhares fuq Triq Hookham Frere jikkombaca mal-gholi tat-tieni proprjeta adjacenti u jissupera bi ftit inqas min erba (4) metri il-proprjeta immedjatament biswit.

Illi barra minn hekk, dan it-Tribunal ma' jistax jonqos milli josserva li Triq Hookham Frere ma' tinsabx kollha kemm hi fil-konfini taz-zona ta' konservazzjoni urbana, ghaliex din iz-zona tieqaf hesrem mal-proprjetajiet fuq iz-zewg kantunieri man-naha tal-lbic ta'din it-triq, u l-bqija tat-triq hija progettata b'gholi ta' erba sulari u semi-basement [Skont mappa MP2 tal-Pjan Lokali]. Illi jirrizulta li huwa abbazi tal-gholi hekk kif progettat fil-Pjan Lokali u kif traspost fil-linja gwida DC15 li l-Awtorita' tal-Ippjanar ricentament approvat il-permess PA07565/18 [Skont sezzjoni 4.8 tal-case officer report aggornat a fol 226A fl-inkartament tal-PA07565/18] li jirrigwarda zvilupp b'gholi ta' hames sulari u sular irtirat [Skont pjanti a fol 175A u 175E fl-inkartament tal-PA07565/18].

Illi fuq bilanc tal-fatti, meta wiehed jikkunsidra li:
(i) prezentament jezistu hitan t'appoggi gholjin fuq iz-zewg nahat li jharsu fuq il-kantuniera tal-fond in ezami;

(ii) tezisti binja fl-area of influence ta' tlett sulari li tinkludi strutturi rtirtati fil-livell tal-bejt, b'dawn ghandhom gholi simili ghal dawk tal-izvilupp approvat [Skont pjanta a fol 110B fl-inkartament tal-PA01721/19];
(iii) gew ricentament approvati zvilupp ghal zieda fl-gholi tal-bini fl-area of influence tal-fond inezami, b'dawn jinkludu zvilupp b'gholi ta' hames sulari (parti mill-hames sular irtirat) u sular irtirat approvat fil-permess PA07565/18, kif ukoll zieda ta' sular irtirat (fuq zewg sulari ezistenti) ghal zewg proprjetajiet fil-permessi PA00072/16 u PA06986/20;
(iv) il-konfini taz-zona ta' konservazzjoni urbana jieqaf hesrem mal-proprjetajiet fuq iz-zewg kantunieri man-naha tal-Ibic, u l-parti ta' Triq Hookham Frere li tinsab barra din iz-zona hija progettata b'gholi ta' erba sulari u semi-basement;

hija l-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal li l-gholi tal-izvilupp kif approvat jirrispetta l-kuntest li l-fond odjern jinsab fih. Dan ghaliex l-gholi tal-izvilupp approvat huwa kontinwazzjoni tal-gholi tal-maggior parti tal-binjiet ezistenti li huma adjacenti fuq iz-zewg nahat tal-kantuniera, u dan l-gholi ma' ghandux impatti negattivi fuq xi veduta tat-tlett kantunieri l-ohra u l-proprjetajiet adjacenti li jiffurmaw parti mill-area of influence kif definita fil-figura 18(b).

It-Tribunal josserva ulterjorment li d-disinn u l-proporzjonijiet tal-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna jirrispettaw il-proporzjonijiet ta' bini qadim prezenti fuq is-sit fil-livell terran u l-ewwel sular.

Illi in vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-gholi tal-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna huwa xprunat mill-kuntest u l-commitments legali li jezistu f'din iz-zona, u ghaldaqstant dan l-gholi huwa meqjus accettabbli meta jigu mehudin in kunsiderazzjoni d-dispozizzjonijiet tal-linja gwida DC15, l-objettivi tal-iSPED u l-provedimenti fl-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552.

It-Tribunal josserva ulterjorment li t-tieni u t-tielet aggravji mressqa quddiem il-Qorti tal-Appell fl-appell numru 17/2020 jirrigwardaw l-alterazzjonijiet tal-binja ezistenti. Illi fid-decizjoni taghha l-Qorti elenkat diversi fatti marbuta ma' dawn, izda kkonkludiet li jkun prematur li tiddeciedi fuq dawn l-aggravji tenut li l-appell kien qed jigi rimess lura quddiem dan it-Tribunal abbazi tal-ewwel aggravju deciz.

Illi f'dan ir-rigward, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-kunsiderazzjonijiet maghmula mit-Tribunal kif diversament kompost fid-decizjoni precedenti moghtija fil-24 ta' Settembru 2020 u josserva li t-tieni u t-tielet aggravji imressqa quddiem il-Qorti tal-Appell gew ikkunsidrat fid-decizjoni precedenti permezz tal-kunsiderazzjonijiet maghmula fit-tieni, it-tielet u r-raba aggravji. Illi dan it-Tribunal qed jaddotta l-kunsiderazzjonijiet maghmula mit-Tribunal diversament presedut fir-rigward tal-imsemmija aggravji.

In vista tas-suespost, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-Awtorita' tal-Ippjanar kienet korretta fl-approvazzjoni taghha tal-applikazzjoni odjerna.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-permess tal-izvilupp PA01721/19.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal zbalja meta flok qies dak li tghid policy 18(b) tal-linji gwida DC2015 li tindika z-zona ta' influenza li fuqha jrid jigi determinat l-izvilupp cioe l-binjiet fl-erba' kantunieri fejn f'wahda minnhom qed isir l-izvilupp, ikkunsidra li ebda policy rilevanti cioe P4, P35 u l-paragrafu spjegattiv 1.4.4 ma tillimita l-gholi tal-bini ghal dak li jipprovdi fiz-zona ta' influenza. Dan igib fix-xejn dak li jrid policy 18(b). It-Tribunal skarta l-applikazzjoni korretta tal-policy u ibbaza l-konkluzjonijiet fuq dak li jinsab biswit is-sit ta' zvilupp. Hu car li l-gholi prevalenti fil-bini fil-kantuniera hu ta' zewg sulari;
2. It-Tribunal skarta l-opinjoni esperta tas-Sovritendenza tal-Wirt Kulturali bla motivazzjoni u strah biss fuq konsiderazzjonijiet li ghamel it-Tribunal precedenti liema Tribunal ukoll ma kienx immotiva d-decizjoni tieghu.

L-ewwel aggravju

Ghalkemm mid-daqqa ta' ghajn dan l-aggravju jista' jiftiehem li qed jattakka l-interpretazzjoni tal-policy rilevanti senjatament policy P4 u l-paragrafu spjegattiv 1.4.4 tad-DC2015, dan mhux hekk izda qed jigi attakkat l-applikazzjoni tal-policy infisha kif ikkunsidraha t-Tribunal. It-Tribunal qies illi l-area of influence f'salib it-toroq bejn Triq Santa Monika u Triq Hookham Frere, Pieta ma kellux jittiehed f'izolament billi jittiehed biss in konsiderazzjoni l-istreetscape analysis skont figura 18(b) izda wkoll il-facade submission b'din tal-ahhar tindika li ghandu jigi indikat l-gholi tal-bini ta' zewg proprjetajiet adjacenti fuq kull naha tal-kantuniera. It-Tribunal ghamel diversi konsiderazzjonijiet fuq din il-kwistjoni izda l-Qorti ma taqbilx li din hi applikazzjoni korretta tal-policy rilevanti kif ser jinghad hawn taht.

Illi DC2015 f'policy P35 Building Heights Interpretation of Building Heights in Urban Convervation Areas tistabilixxi kif ghandu jigi ikkalkulat l-gholi tal-bini f'zona ta' konservazzjoni urbana, u dan a bazi ta' streetscape analysis specifikament kif stabbilit f'policy P4:

> In the case of urban convservation areas, the assessment of building heights on the steet facade will be based on the streetscape analysis as established in policy P4. Additional levels above this height will be assessed on the basis of policy P39.

Imbaghad policy P4 tghid:

> In the case of urban convservation 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 provisions of P34.

Il-parti spjegattiva dwar ir-rekwiziti ta' applikazzjoni f'paragrafu 1.4 senjatament 1.4.4 tghid hekk:

> 1.4.4 Areas of Influence for street photographic survey, streetscape analysis, façade submission
> This section identifies the Areas of Influence that are to be consiered for the street photographic survey, streetscape analysis and façade submission. This will accordingly establish the Areas of Influence that will be taken into consideration during the development planning application's review by the Planning Directorate (Figure 18).
> The Area of Influence for the street photograhic survey (Figure 18(a)) will be the same Area of Influence taken for the analysis of building heights, as discussed in Policy P33.
> The Area of Influence for the streetscape analysis (Figure 18(b)) and façade submission (Figure 18(c)) will depend on the location of the proposed development with regard to the rest of the street context, in terms of whether it is a corner site/building, near-corner site/building and mid-block/infill site/building.
> The key messages from Part 1 are schematically illustrated within Figure 19.

Hu minnu illi street photographic survey, streetscape analysis, u facade submission iridu jitharsu kumulitivament ghal gudizzju pozittiv mill-Awtorita izda huma rekwiziti indipendenti minn xulxin u jridu jigu sodisfatti singolarment b'mod li nuqqas f'wiehed ma jistax jaghmel tajjeb ghalih rekwizit iehor. F'dan il-kaz it-Tribunal stess jghid li l-gholi tal-binjiet fiz-zona ta' influenza skont figura 18(b) ghal finijiet ta' streetscape analysis huma ta' zewg sulari b'wiehed irtirat hlief ghal proprjeta wahda li nghatalha permess fl-2018 ghal hames sulari bl-ahhar wiehed irtirat. Ta' minn isemmi wkoll illi t-tliet proprjetajiet li huma f'salib it-toroq bejn Triq Hookham Frere u Triq Santa Monika huma ta' zewg sulari.

It-Tribunal darba rinfaccat b'sitwazzjoni pjuttost cara li l-izvilupp ser imur kontra dak li hu l-gholi predominanti fiz-zona ta' influenza u specjalment fit-tliet kantunieri l-ohra ta' salib it-toroq in linea ma' dak li trid l-istreetscape analysis skont figure 18(b) ma kellux iqis il-facade analysis b'gustifikazzjoni. Il-facade analysis tikkumplimenta mhux tisostitwixxi dak li jigi ravvizat fl-istreetscape analysis. Il-context driven approach ma jfissirx li jittiehed kont ta' rekwizit a skapitu ta' iehor. Kull rekwizit u element irid jigi

sodisfatt ghal ezitu pozittiv ta' applikazzjoni ta' zvilupp. In oltre r-referenza tat-Tribunal ghall-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 hi irrelevanti fid-determinazzjoni ta' zvilupp li ghandu policies cari ta' kif ghandhom jigu applikat.

Ghalhekk il-Qorti tqis l-aggravju ghandu jigi milqugh u d-decizjoni tat-Tribunal revokata. Maghdud dan ma hemmx lok li jigi kunsidrat it-tieni aggravju.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Frank Zammit, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-17 ta' Marzu 2022, u kwindi tqis bla effett il-permess PA1721/19. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur