QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 31 ta' Mejju, 2023

Numru 16

Appell Nru. 3/2023

Onor. Imhallef Grazio Mercieca u Din l-Art Helwa

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Mark Agius

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita tal-Ippjanar tat-30 ta’ Jannar 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-10 ta’ Jannar 2023 li biha laqa’ b’mod limitatament l-aggravji tal-appellanti terzi interessati u ordna li l-process jintbaghat lura lill-Awtorita biex jikkonsidra l-izvilupp in linea mad-decizjoni tal-istess Tribunal. L-applikazzjoni ta’ zvilupp hi ghal proposta ’To demolish existing building and construct 36 garages and sub-station at lower basement, 5 garages at upper basement, 54 overlying apartments and 2 pools at penthouse level’ fil-fond li jinsab f’sit f’ Ta' Zejta, Triq is-Sellum c/w New Street in, Triq is-Sellum, Rabat (Ghawdex);

It-terzi irrispondew li d-decizjoni tat-Tribunal hi gusta u 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 ntavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni tal-permess PA0551/22 li jirrigwarda twaqqiegh ta' bini ezistenti u kostruzzjoni ta' 36-il garaxx u *sub-station* fil-livell sotterran l-iktar baxx u hames garaxxijiet fil-livell sottoterran sovrastanti, kif ukoll 54 appartamenti u 2 *pools* fil-livell tal-*penthouse*. Illi s-sit *de quo* huwa fil-maggior parti tieghu wiehed vakanti u jinkludi bini ricenti u vakanti man-naha tal-Lvant fuq tlett sulari. Is-sit jinsab f'zona maghrufa bhala Ta' Zejta fi Triq is-Sellum kantuniera ma Triq il-Gdida fi Triq is-Sellum, fil-lokalita' tar-Rabat, Ghawdex
.
Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti ressqu s-segwenti aggravji:
1. Illi l-iSPED huwa dokument vitali fil-ligi tant li huma l-*policies* u l-programmi l-ohra li jsostnu lill-iSPED u mhux bil-kontra u dan kif johrog mill-Artikolu 52 tal-Kap 552. Illi kemm it-Tribunal u kemm il-Qorti tal-Appell kemm-il darba irrifjutaw proposta ghal permess meta dan ma jkunx konformi mal-ghanijiet tal-iSPED anki meta l-Pjan Lokali wahdu kien jiggustifika tali permess, bhal fil-kaz tal-PAB 313/18 liema decizjoni kienet giet ikkonfermata wkoll mill-Qorti tal-Appell permezz ta' sentenza moghtija fil-25 ta' Frar tal-2021 – referenza wkoll issir ghas-sentenzi l-ohra moghtija mill-Qorti talAppell fl-ismijiet Raymond Sammut vs l-Awtorita tal-Ippjanar (Appell 16/2020) u Martin Vella Pace vs l-Awtorita talIppjanar (Appell 14/2020). Illi fir-rapport tal-*case officer* m'hemmx imqar thassib wiehed minimu espress dwar kif ilproposta ta' bini massiv ferm u passejn 'il boghod mill-*waterway*, se jolqot il-vizjoni 1.27 tal-iSPED u li hija enfasizzata mill-awtur, anki meta dan huwa sit partikolari li m'ghandu xejn urban u m'hemm l-ebda *commitment* ta' bini ta' dan it-tip. Illi anki minghajr l-ezistenza tal-iSPED kien ikun bizzejjed sabiex il-Kummissjoni tirrifjuta l-permess ai termini tal-Artikolu 72(2)(d) tal-Kap 552 stante li l-kuntest uniku kellu jigi ezaminat bir-reqqa bhala kunsiderazzjoni materjali, iktar u iktar meta dan is-sit jinsab f'zona definita bhala *Area of High Landscape Protection* skont il-*policy* GZ-RLCN-1 tal-Pjan Lokali u ma saru ebda kunsiderazzjonijiet dwar dan.
2. Illi l-appellant ma jaqbel xejn mal-interpretazzjoni tal-Awtorita' fir-rigward tal-gholi tal-bini fejn, minkejja l-fatt li GZEDGE-1 jipprovdi ghal limitu ta' zewg sulari u *three-courses basement*, l-gholi qed jigi nterpretat f'hames sulari. Illi l*policy* GZ-EDGE-1 tghid b'mod l-aktar car li f'kaz ta' kunflitt bejn din il-*policy* u linja gwida ohra, il-provvedimenti ta' din il-*policy* jipprevalu. Ghalhekk, l-Awtorita' ma kellhiex tikkunsidra l-GZ-EDGE-1 b'mod inferjuri ghall-Anness 2 tadDC15 u tapplika l-gholi b'metragg kif stabbilit hemmhekk. Illi jkun priv minn kull logika ta' dritt u ezercizzju amministrattiv sew illi wiehed jaghzel li japplika jew jinterpreta dokument gwida generali fuq Pjan Lokali u dan huwa l-perikolu li jinholoq meta wiehed jirrifjuta li japplika l-ligi specjali fuq dik generali.
3. Illi l-Kummissjoni strahet fuq il-PC 5/10 li jnehhi l-bzonn tal-gonna mehtiega ghal sit magenb l-ODZ u huwa ferm stramb kif giet approvata PC application fuq sit ODZ. Barra minn hekk, PC li jkun approvat mill-Kunsill Ezekuttiv biss u mhux mill-Ministru, ma jistax ibiddel il-limitazzjoni tal-gholi taz-zona u ghalhekk il-GZ-EDGE-1 ghandu japplika ghas-sit kollu. Illi anki kieku l-PC 5/10 jigi accettat kif inhu, il-permess odjern huwa bi ksur tal-kundizzjoni numru 2 tal-PC.
4. Illi jekk il-Kummissjoni hasset li kellha taghti daqsekk importanza lid-DC15, kellha tassigura li r-rekwiziti tad-DC15 jigu rispettati. Illi mir-rekwiziti mandatorji li jridu jigu

sottomessi ma` applikazzjonijiet godda, skont il-paragrafu 1.4 tad-DC15, ma gie sottomess xejn, *ossia street photographic survey, streetscape analysis* u *design statement*. Illi kieku dawn saru kienu jinkixfu b'hafna aktar kjarezzi l-elementi ta' thassib ta' l-appellant. Dawn in-nuqqasijiet gabu wkoll fix-xejn il-miri fil1.4.1, 1.4.2 u 1.4.3. Illi nuqqas iehor huwa dak mitlub fil-*policy* P2 tad-DC15, *ossia* l-bzonn li l-applikant jissottometti '*official and accurate cross-sections through the site and adjacent streets showing existing street levels and site levels prior to any site clearance or other work.*'
5. Illi l-permess kif approvat ma jirrispettax ir-rekwiziti tal-*policy* P2 tad-DC15 in kwantu li m'hemmx l-isteppjatura necessarja, se jinkiser ukoll il-kriterju b, u ser jigi generat *blank party wall* ta' 12.3 metri gholi b'tul ta' circa 45 metru bi ksur tal-kriterju c. Oltre dan, l-izvilpp odjern huwa fi ksur tal-*policy* P6 ghaliex mhux qed tinzamm it-transizzjoni necessarja.
6. Il-process tal-applikazzjoni kollu jonqos milli jinkludi approvazzjoni mid-Dipartiment tal-Protezzjoni Civili, u dan minkejja li din iz-zona hija suxxettibbli ghall-gharghar, minkejja l-fatt ukoll li din hija *buffer zone* ghas-sistema tal-ilma tal-pjan.
7. L-applikazzjoni tfalli r-rekwiziti tal-Avviz Legali 227 tal-2016 u tal-P41 tad-DC15.
8. L-applikazzjoni tfalli r-rekwiziti tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.01.
9. L-applikazzjoni tfalli r-rekwiziti ta' Dokument F dwar il-kobor tal-bjar.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' zammet-ferm mad-decizjoni taghha u fil-konfront ta' l-ewwel aggravju targumenta li l-Artikolu 52 tal-Kap. 552 jispecifika b'mod car li l-gradwatorja tapplika meta jkun hemm kunflitt materjali bejn il*policies* approvati u mplimentati mill-Awtorita' u ssostni li f'dan il-kaz m'hemm l-ebda kunflitt bejn l-iSPED, il-Pjan Lokali u dDC15. B'rabta ma' dan, l-Awtorita' taghmel referenza ghad-decizjoni tal-PAB 170/19 moghtija fit-22 t'Ottubru tal-2020. LAwtorita' ssostni li l-proposta hija in linea mal-provvedimenti tal-Pjan Lokali u mal-objettivi Tematici u Urbani tal-iSPED. Oltre dan, jinghad li s-sit kien suggett ghal applikazzjoni ta' *Planning Control* PC 5/10, fejn gew modifikati l-allinjamenti u l-livelli u ghalhekk konsegwentament is-sit huwa diga identifikat ghal zvilupp ta' bini residenzjali bid-daqs, gholi u volum kollha stabbiliti. Illi l-istess PC kienet diga hadet konsiderazzjoni tal-*watercourse* ezistenti fuq in-naha l-ohra tat-triq fejn gie konkluz li l-izvilupp mhux ser ikun qed jaffettwa Wied Ta' Zejta stante li li l-allinjament tal-binja ezistenti jinzamm u dan ghaliex is-sit huwa gia kommess b'bini ezistenti li jinsab parallell mal-*watercourse*. Ghalhekk, l-Awtorita' ssostni li l-izvilupp odjern huwa in linea mad-DC15 kif ukoll mal-parametri indikati fil-PC 5/10 u l-Pjan Lokali. L-Awtorita' zzid li l-proposta in kwistjoni hija wahda pozittiva u ta' ammeljorament sostanzjali ghaliex il-kuntest ezistenti huwa ta' bini ta' 3 sulari mitluq u dilapidat, u l-faccata li thares fuq l-ODZ hija proposta bi propozjonijiet simili ghal dawk tal-binja ezistenti. Illi b'referenza ghat-tieni aggravju, l-Awtorita' ssostni li l-binja kif elegibbli skont il-Pjan Lokali ghandha dejjem tigi nterpretata skont il-provvedimenti ta' Anness 2 tad-DC15 kif dejjem isir. Oltre dan, il-PC 5/10 jalloka gholi ta' tlett sulari minghar *basement* u *penthouse* fil-parti tas-sit fejn bhalissa hemm il-binja ezistenti u dan skont kundizzjoni numru 2 tal-PC 5/10 u l-gholi propost ser ikun simili u kwazi identiku ma' l-gholi tal-binja ezistenti u f'termini ta' transizzjoni il-propost hija wkoll in linea mal-*policy* P36 tal-linja gwida DC15. Fil-konfront tat-tielet aggravju, lAwtorita' taghmel referenza ghall-Artikolu 54 tal-Kap 552 li tirregola l-procedura tal-PC u tirrileva li applikazzjoni ghall-kontroll tal-izvilupp ghandha s-setgha timmodifika l-allinjament tat-triq u ta' bini oltre minn dak impost fil-Pjan Lokali. Jinghad ukoll li liskopijiet tas-*side garden* skont il-PC 5/10 huwa li tinholoq transizzjoni ghal fuq l-ODZ u dan intlahaq billi giet allokata faccata li thares 'l barra miz-zona ta' l-izvilupp u n-nuqqas tas-*site curtilage* minn dejjem kien kommess la darba s-sit jinkludi bini ezistenti. Illi fil-konfront tar-raba' aggravju, l-Awtorita' targumenta li s-sottomissjonijiet mehtiega ghall-validazzjoni t'applikazzjoni intbghatu kollha skont dak rikjest u li l-procedura mxiet in linea mal-provvedimenti tal-Ligi ta' Malta. Oltre dan, l-Awtorita' tispjega li l-hajt t'appogg mikxuf fuq wara tas-sit jinsab biswit binja residenzjali ohra li taghti fuq Triq il-Municipju Ruman, liema sit huwa wkoll identifikat ghall-uzu residenzjali u b'gholi identiku ghall-kaz odjern. Jigi indikat ukoll li fl-oghla punt tal-proposta suggetta ghal dan l-appell il-bini ser ikun madwar 3 metri aktar baxx minn dak li jhares fuq

Triq il-Municipju Ruman. L-Awtorita' tkompli billi tghid li l-*policy* P6 kwotata mill-appellant m'hijiex applikabbli ghall-kaz odjern ladarba s-sit jinsab fit-totalita' tieghu fiz-zona ta' l-izvilupp. B'referenza ghall-hames aggravju, l-Awtorita' tirrileva li l-applikazzjoni giet processata b'mod korrett u r-risposta minghand idDipartiment tal-Protezzjoni Civili qatt ma giet sottomessa u f'dan ir-rigward taghmel referenza ghar-Regolament 8 tal-Ligi Sussidjarja 552.13. L-Awtorita' tikkonkludi li l-appellant naqas milli jindika b'liema mod l-applikazzjoni tfalli mir-rekwiziti ta' *policy* P41 tad-DC15 u ssostni li in fatti l-proposta hija in linea mal-Ligi Sussidjarja 552.22 u dan kif ikkonfermat mil-ufficju tassanita'. Oltre dan, l-Awtorita' tishaq li ghalkemm mhux indikat b'liema mod l-applikazzjoni tfalli mir-rekwiziti tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.01, il-permess gie ppubblikat suggett ta' Kundizzjoni 8 li tirrigwarda z-zarmar tal-hitan tas-sejjieh skont kif indikat f'dok. 317A. L-Awtorita' tishaq ukoll li l-valutazzjoni tal-volum tal-bjar ma ssirx mill-Awtorita' tal-Ippjanar u huwa suggett ghal kundizzjoni generali.

Illi waqt is-seduta tat-18 t'Ottubru tal-2022, ir-rapprezentant legali tal--appellanti jaghmel referenza ghall-proceduri tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1197/2022/1 LM fl-ismijiet *Ibragg Owners Association* u l-Perit Jospeh Cachia Fearne vs Halland Developments Company Limited deciz fid-29 ta' Settembru 2022.

Illi permezz ta' decizjoni preliminari datata 25 ta' Ottubru 2022, dan l-istess Tribunal kien laqa' t-talba ta' sospensjoni talezekuzzjoni tal-permess wara li ezamina r-ragunijiet moghtija mill-appellanti, u ordna sabiex l-ezekuzzjoni ta-permess tal-izvilupp PA 0551/22 jibqa' sospiz skont id-dispozizzjoni tal-Artikolu 33 subinciz 5(a) tal-Kapitlu 551.

Illi permezz ta' sottomissjonijiet addizzjoanli, l-appellanti terzi jergghu jtennu dak gia mressaq fl-aggravji prezentati fir-rikors promotur filwaqt li jelaboraw fuq il-kwistjoni ta' nuqqas ta' konformita' mal-ligi sanitarja fl-Avviz Legali 227 tal-2016, u dan ghaliex f'total ta' 12.7 metri il-fond tal-btiehi interni ghandu jkun ta' mill-inqas 3.5 metri skont Regolament 16 ta' l-istess Avviz Legali. B'rabta ma' dan, jinghad li l-*policy* P41 tad-DC15 titlob ghal distanza ta' separazzjoni orizzontali ta' 6 metri bejn twieqi ta' spazji abitabbli fi propjetajiet differenti. Jinghad ulterjorment li anki jekk wiehed jassumi l-gholi ta' 12.3 metri indikat mill-*case officer,* il-volum jonqos milli jissodisfa l-*policy* P35 u dan ghaliex m'humiex permessi iktar minn erba' livelli, u dan il-limitu qed jinqabez f'diversi punti ta' l-izvilupp. L-appellanti jargumentaw li l-proposta tonqos ukoll milli tissodisfa l-*policy* P36 stante li flebda parti tas-sit m'hu qed isir kumpens fejn l-izvilupp qed jaqbez il-limitazzjoni ta' l-gholi, filwaqt li l-izvilupp m'huwiex jittarrag in linea mal-*policies* P2 u P6 tad-DC15. Jinghad ukoll li l-permess ifittex li jeqred il-hitan tas-sejjieh kif protetti bil-Ligi Sussidjarja 552.01 filwaqt li jinghad ukoll li l-bjar kif proposti huma 65% biss ta' dak li ghandhom ikunu. Oltre dan jinghad li, minhabba lvicinanzi ghal *watercourse*, ghandhom jittiehdu mizuri li jassiguraw li huwa possibbli li jinbena livell sottoterran u bjar.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellanti ssottomettew rapport tal-Inginier Geotekniku Perit Dr Adrian Mifsud li jindirizza kwistjonijiet geoteknici u idrologici relatat ma' l-izvilupp propost. Fir-rapport jigi ndikat li l-izvilupp propost jehtieg li jigi kkunsidrat bir-reqqa f'termini tal-ambjent naturali uniku li fih ser jezisti u dan ghaliex l-iskavar ser jimplika intervent aggressiv fl-istess blat li jsostni lekosistema naturali. Jinghad li dan jista' jwassal ghal tibdil magguri fil-permeabilita' sekondarja tal-massa tal-blat madwar il-korsa tal-ilma, b'riskju ta' zieda fil-fluss tal-ilma u l-ghajbien parzjali jew shih tal-korp tal-ilma. Jigi konkluz ukoll li lil hinn mill-korsa talilma, l-iskavar ser isehh f'formazzjonijiet ta' blat relattivament artab u tezisti l-probabbilita' li ser ikun jirrikjedi l-installazzjoni ta' support strutturali li jikkonsisti f'*piles* u li ser ikompli jzid fuq ir-riskju ta' bidla irriversibbli ghall-ekosistemi u l-idrologija ezistenti.

Illi permezz ta' nota datata 17 ta' Novembru 2022, l-Awtorita' prezentat il-kontenut tal-Avviz Biex Tieqaf u Ta' Twettiq binnumru ECF 1581/96, u dan kif kien mitlub mill-appellanti skond il-verbal datat 15 ta' Novembru tal-2022. L-Awtorita' tikkonferma li dan il-kaz ta' nfurzar gie

ddikjarat maghluq gialadarba l-kontravenzjonijiet, konsistenti minn nuqqas ta' osservanza ta' disinn u pjanti approvati bil-permess PA 2582/90 tnehhew minn fuq is-sit u ghalhekk m'ghadux in vigore. L-Awtorita' tigbed lattenzjoni wkoll fuq il-fatt li annessi ma dan l-avviz nstabu l-permess u l-pjanta approvata tal-PA 2582/90 u li gew ezebiti ma' listess nota.

Illi fil-mori tal-appell, l-applikant (illum il-*permit holder*) ipprezenta *Ground Investigation Report* imhejji minn Terracore Ltd ibbazat fuq investigazzjoni li saret fuq is-sit bejn is-17 u t-22 ta' Novembru tal-2022 fejn sar thaffir ta' erba' toqob sa 20 metru taht il-livell tal-art, u li jfittex li jindirizza r-rapport ta' Dr Adrian Mifsud prezentat mill-appellanti. Illi r-rapport jizvela li l-ilma m'huwiex prezenti b'mod permanenti u huwa fil-massimu tieghu biss fl-istagun tax-xita. Jinghad ukoll li l-investigazzjoni fuq l-art zvelat li hemm xquq ohra fl-ispazju li jintervjeni bejn il-*watercourse* u l-bjar proposti u jekk ikun hemm xi tnixxija ta' l-ilma dan ser jintilef f'dawn ix-xquq u jwassal ghall-gebla tal-qawwi t'isfel u li ghandha permeabilita' gholja. Ir-rapport jindika wkoll li lprogett ser isehh kollu kemm hu fil-parti tat-terren konsistenti mill-Globigerina ta' taht u li huwa blat permeabbli hafna. Jinghad ukoll li l-investigazzjoni turi li m'hemm xejn uniku f'dan il-kaz u li l-*Lower Globigerina Limestone* hija l-iktar wicc ta' blat vertikali stabbli li qatt gie skavat. B'referenza ghar-rapport ta' Dr Adrian Mifsud sottomess mill-appellanti, jinghad li dan ma kienx sostnut b'investigazzjoni fuq l-art u taht il-wicc u l-kwistjonijiet imqajma huma ghalhekk ipotetici. Jinghad ukoll li mhux ser ikun hemm il-bzonn ta' support permezz ta' *piles*, kif jindika r-rapport ta' Dr Mifsud, u dan ghaliex l-iskavar ser isir fi blat stabbli.

Illi waqt it-trattazzjoni finali mizmuma fis-seduta tal-15 ta' Dicembru tal-2022, l-appellanti rtiraw l-aggravju dwar in-nuqqas ta' aderenza mal-ligi tas-sanita'.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, nkluz tal-provi u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet kollha;

Ikkunsidra;
Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressqa mill-appellanti hekk kif gej:

L-Ewwel Aggravju:
Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti jaghmlu referenza ghall-Artikolu 52 tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta u jargumentaw li l-Awtorita' naqset milli tiehu konjizzjoni tal-iSPED fid-decizjoni taghha meta dan id-dokument huwa dokument vitali fil-ligi tant li huma l-*policies* u l-programmi l-ohra li jsostnu lill-iSPED u mhux bil-kontra.
Illi f'dan ir-rigward, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-Artikolu 52 tal-Kap. 552 li jipprovdi s-sekwenza ta' applikabilita' tal*policies* ta' ppjanar, skont is-segwenti:
Fiċ-ċirkostanzi fejn iktar minn pjan jew policy waħdajapplikaw għall-istess suġġett jew żona u hemm kunflitt materjali bejn kwalunkwe wieħed minnhom, il-preċedenza għandha tingħata fl-ordnili ġejja: l-Istrateġija Spazjali fuq pjan dwar suġġett, il-pjan dwar suġġett fuq il-pjan lokali, il-pjan lokali fuq pjan ta' azzjoni jew pjan ta'mmaniġġar, il-pjan ta' azzjoni jew pjan ta' mmaniġġar fuq il-Briefdwar l-Iżvilupp u l-Brief dwar l-Iżvilupp fuq policies oħra msemmija fl-artikolu 50.

Illi hekk kif tispjega tajjeb l-Awtorita' fir-risposta taghha ghal dan l-appell, dan l-artikolu jispecifika bl-aktar mod car li din ilgradwatorja tapplika meta jkun hemm kunflitt materjali bejn il-*policies* approvati u mplimentati minn l-Awtorita'. Fil-kaz odjern, lappellanti jishqu li l-Awtorita' naqset milli tikkunsidra u tapplika dak li jipprovdi l-iSPED, partikolarment il-vizjoni 1.27 fejn b'referenza ghal Ghawdex jigi enfasizzat l-importanza ta' "*protection and proper management of its environment and the preservation of its cultural heritage*". L-appellanti jkomplu jargumentaw li l-Awtorita' naqset milli tqis il-proposta ta' bini massiv fil-kuntest uniku tas-sit bhala kunsiderazzjoni materjali skont dak li jitlob ll-Artikolu 72(2)(d) tal-Kap. 552, iktar u iktar meta dan is-sit jinsab f'zona definita bhala *Area of High Landscape Protection*.

Madanakollu, dan l-ahhar ilment ser jigi diskuss f'iktar dettall mat-tieni aggravju sussegwenti u li jitratta iktar b'mod dirett l-gholi u l-massa tal-bini.

Fl-ewwel lok, dan it-Tribunal jirreferi ghall-ewwel kapitlu tal-iSPED fejn dan jghid bl-aktar mod car li l-ghan tal-iSPED huwa sabiex jipprovdi '*a long term spatial strategy for the environment and development'*, kif rifless ukoll fil-vizjoni f'paragrafu 1.27 kwotat mill-appellant. Illi jinghad ukoll li '*proposals for the future spatial distribution of development and the protection of the environment on land and sea in a manner that is consistent with national policies and integrates Government's social, economic and environmental objectives*.' L-iSPED ikompli jispjega li '*Subsidiary Plans will need to take on board the SPED*'.

Dawn l-estratti mehuda mill-ewwel kapitlu juru li l-iSPED huwa pjan holistiku li joffri strategija generali li fuqu *policies* ta' ppjanar ghandhom ikunu mfassla. Fil-fatt diversi *policies* tal-iSPED huma objettivi b'dikjarazzjonijiet generali li ghandhom iservu bhala gwida ghall-formulazzjoni ta' *policies* specifici fuq l-uzu tal-art fil-Gzejjer Maltin. Dan ifisser li kull pjan lokali, linja gwida u *policy* li taddotta l-Awtorita' ghandha tiehu konjizzjoni tal-objettivi tal-iSPED. Dan huwa rifless f'Artikolu 52 tal-Kapitlu 552, billi liSPED ghandu l-ghola precedenza fuq kwalunkwe *policy* jew pjan iehor li timplimenta l-Awtorita' tal-Ippjanar.

It-Tribunal m'huwiex tal-fehma li b'xi mod id-decizjoni tal-Awtorita' njorat il-provvedimenti tal-iSPED fil-process ta' assessjar tal-applikazzjoni, u tant hu hekk li fir-rapport ta' rakkomandazzjoni mahrug mid-Direttorat tal-Ippjanar is-sezzjoni 4.5 *Policy Context* taghmel referenza ghad-dokument tal-iSPED u ghall-objettivi tematici u urbani specifici li huma applikabbli ghallassessjar tal-proposta odjerna.

Madanakollu, l-assessjar tal-Awtorita' ma tieqafx biss mal-provvedimenti tal-iSPED, kif spjegat fl-iSPED stess, u ghalhekk lassessjar tal-izvilupp propost kellu jsir b'mod holistiku u b'kunsiderazzjonijiet lejn il-*policies* kollha adottati minn l-Awtorita', inkluz il-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15. Illi dan it-Tribunal gia kellu l-okkazzjoni jesprimi din l-istess fehma fid-decizjoni talappell PAB 170/1 9 datata 2 2 t'Ottubru tal-2020 u kwotata mill-Awtorita' fir-risposta taghha. Hawnhekk, it-Tribunal jippuntwalizza li tant m'hemmx kunflitt li l-Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemmuna propju jorbot direttament ma' l-iSPED billi jinkludi kundizzjonijiet u limitazzjonijiet ta' gholi li huma specifici ghal Ghawdex biss u dan skont il-*policies* GZ-EDGE li japplikaw ghal siti fit-tarf taz-zona ta' l-izvilupp, u liema *policies* ma japplikaw mkien iktar, u dan kif ser jigi trattat f'iktar dettall fit-tieni aggravju sussegwenti. Ghaldaqstant, ma jirrizultax li kien hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 52 ta' Kapitlu 552.

Illi min-naha l-ohra l-appellanti jaghmlu referenza ghad-decizjoni ta' dan it-Tribunal fl-appell PAB 313/18, u liema decizjoni giet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell. Illi dan il-kaz kien jirrigwarda estensjoni ta' sulari rtirati fiz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana tal-Belt Valletta, fejn l-objettivi tal-iSPED jesprimu kontroll tal-gholi tal-bini xprunat mill-kuntest. Madanakollu, it-Tribunal josserva li fir-rifjut taghha l-Awtorita' stess kienet ghamlet referenza ghall-*policies* tal-linja gwida DC15 oltre mill-*policies* taliSPED fil-konfront tal-gholi propost fl-applikazzjoni kwotata filwaqt li b'referenza ghall-ewwel aggravju dan it-Tribunal kien qies ukoll il-*policy* tal-Pjan Lokali li tirrigwarda l-gholi tal-bini fil-lokalita' tal-Belt Valletta. Illi ghalhekk johrog bic-car li f'dan il-kaz kwotat, l-iSPED kien qed jinqara kontestwalment mal-pjanijiet u *policies* ohra applikabbli ghas-sit u mhux b'mod izolat. Illi ghaldaqstant it-Tribunal ma jqisx dan il-kaz bhala wiehed ta' sostenn tajjeb ghall-argument mressaq mill-appellanti fl-ewwel aggravju.

Illi l-appellanti jaghmlu referenza wkoll ghas-sentenzi mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: Raymond Sammut vs l-Awtorita' tal-Ippjanar (Appell 16/2020) u Martin Vella Pace vs l-Awtorita' tal-Ippjanar (Appell 14/2020). Illi fl-appell 16/2020, il-Qorti tal-Appell tqis li "*l-Awtorita u t-Tribunal ghandhom id-diskrezzjoni li jqisu zvilupp propost fl-aspetti kollha tieghu ta ippjanar u sakemm objettiv tal-iSPED li hu intiz biex jiggwida u jaghti direzzjoni ghall-applikazzjoni aktar effettiva talpolicies u fl-istess waqt ghandu l-oghla precedenza f'kaz ta' konflitt bejn pjanijiet u policies skont artikolu 52 tal-Kap. 502 u ma jintuzax semplicement biex ixejjen jew imur kontra ligi, pjan jew policy li huma univoci u ma jaghtu ebda lok ta' diskrezzjoni, din il-Qorti ma tintromettix ruhha*." Illi fl-appell 14/2020, il-Qorti tal-Appell osservat li "*l-appellant ma jistax jipprezumi illi la darba hu aderixxa mal-pjan lokali dwar l-gholi permissibbli fiz-zona,*

b'daqshekk ghandu dritt awtomatiku ghall-approvazzjoni tal-izvilupp. It-Tribunal fil-fatt semma li kien hemm restrizzjoni interna imposta millAwtorita u dan kien ta' ostakolu ghall-izvilupp. Pero ma waqafx hemm u ma strahx biss fuq il-'constraint' billi faccata flistess triq hemm ta' lanqas zewg zviluppi b'garages u zvilupp residenzjali fuqhom. It-Tribunal irrefera ghall-iSPED u Urban Objective 3 li jaghti l-fakolta lil Awtorita tistabilixxi gholi ta' binjiet biex jipprotegi l-karattru u l-amenita ta' zoni urbani. F'dan il-kuntest ta' ippjanar u tekniku t-Tribunal qies illi r-'restrizzjoni' imposta fl-2012 maghquda ma Urban Objective 3 kellhom iwassluh ghal konkluzjoni li l-izvilupp kif propost ghal din il-parti partikolari ta' Triq Plejju karaterizzata b'garages ta' sular wiehed ma kienx accettabbli ghax inehhi mill-karattru urban ta' din il-parti taz-zona."

Illi hawnhekk il-Qorti tal-Appell propju tkompli ticcara li kull pjan lokali, linja gwida jew restrizzjonijiet ohra ghadhom jittiehdu in konsiderazzjoni mal-objettivi tal-iSPED b'dana li l-assessjar tal-izvilupp ghandu jsir b'mod holistiku, u kull kaz dipendenti fuq iccirkustanzi u l-kuntest partikolari tieghu.
Illi fl-isfond ta' dan, it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel aggravju fir-rigward ta' nuqqas ta' konsiderazzjoni tal-iSPED millAwtorita' fid-decizjoni taghha.

It-Tieni Aggravju:
Illi fil-konkluzjoni tal-ewwel aggravju u permezz tat-tieni aggravju l-appellanti jirribattu n-nuqqas ta' salvagwardja ghall-kuntest partikolari tas-sit rizultat tal-approvazzjoni ta' l-gholi u l-*massing* ingruwenti u dan partikolarment minhabba l-kuntest uniku passejn 'il boghod mill-*waterway* u s-sensittivita' tas-sit f'*Area of High Landscape Protection* skont il-*policy* GZ-RLCN-1 talPjan Lokali ghal Ghawdex u Kemmuna. Illi t-Tribunal seta' jinnota li z-zoni ta' *High Landscape Sensitivity* johrogu minn mappa generali ghal Ghawdex u Kemmuna kollha, *ossia* l-Mappa 13.1-B. Madanakollu, it-Tribunal jinnota li tali restrizzjoni m'hijiex applikabbli ghas-sit odjern.
Ghalkemm it-Tribunal jifhem li f'kaz ta' proposti li jinkludu zvilupp mill-gdid ghandu jkun hemm kunsiderazzjoni ta' diversi aspetti tal-proposta, partikolarment ghall-kuntest u z-zoni tal-madwar, fejn f'dan il-kaz is-sit huwa mdawwar b'zona rurali, ma jirrizulta li hemm xejn li jirristringi xi forma ta' zvilupp fuq is-sit odjern, u dan ghaliex is-sit huwa denotat b'*zoning* u *height limitation* specifici skont il-Mapep 14.9-A u 14.9-C ta' l-istess Pjan Lokali u sussegwentament l-istess sit kien jifforma parti minn applikazzjoni ghall-kontroll ta' l-izvilupp PC 5/10, fejn gew modifikati l-allinjamenti u l-livelli tat-toroq kontigwi.

Nonostante dan, it-Tribunal josserva li l-Pjan Lokali jahseb ukoll ghal transizzjoni sensibbli bejn is-sit odjern, li jinsab fit-tarf tazzona ta' l-izvilupp, u l-kumplament ta' l-ambjent rurali mmedjat meta jimponi limitazzjoni ta' gholi skont il-*policy* GZ-EDGE-1 msemmijja mill-appellanti u dan ghaliex fil-paragrafu spjegattiv ta' din il-*policy* jigi espress is-segwenti:
The treatment of Development Zone boundary edges is very important since from an external viewpoint, it represents the interface between the built settlement and the surrounding landscape… Attention therefore needs to be given to the design, massing, texture and building height of development directly facing the Development Zone boundary edge as indicated on the Building Height Limitations Maps. To this effect, great attention should be given to the design of external features of buildings (including treatment of curtilages) in areas near the edge of a Development Zone which overlooks an area ODZ.

Illi dan iwassal ghat-tieni punt ta' kontenzjoni mill-appellanti fejn permezz tat-tieni aggravju qed tigi kkontestata l-interpretazzjoni ta' l-Awtorita' fir-rigward tal-gholi tal-bini kif stabbilit fil-*policy* GZ-EDGE-1 tal-Pjan Lokali. Illi l-appellanti jallegaw li l-Awtorita' ma kellhiex tikkunsidra l-*policy* GZ-EDGE-1 b'mod inferjuri ghall-Anness 2 tal-linja gwida DC15 u tapplika l-gholi b'metragg, u dan ghaliex jigi allegat li l-*Policy* GZ-EDGE-1 titlob li f'kaz ta' kunflitt ma' linja gwida ohra, il-provvedimenti ta' din il-*policy* ghandhom jipprevalu. Illi min-naha l-ohra, l-Awtorita' ssostni li l-binja kif elegibbli skont il-Pjan Lokali ghandha dejjem tigi

nterpretata skont il-provvedimenti ta' Anness 2 tal-linja gwida DC15. L-Awtorita' taghmel referenza wkoll ghall-PC 5/10 fejn gie allokat gholi ta' tlett sulari minghajr *basement* u *penthouse* fil-parti tas-sit fejn bhalissa hemm bini ezistenti.
Illi t-Tribunal seta' jikkonstata li huwa minnu li parti minima fit-tarf tas-sit fejn fil-prezent hemm bini ezistenti ta' tlett sulari gie allokat b'limitazzjoni ta' gholi differenti mill-kumplament tas-sit li baqa' milqut b'limitazzjoni ta' gholi skont il-*policy* GZ-EDGE-1 tal-Pjan Lokali. Illi dan huwa rifless fil-kundizzjoni numru 2 marbuta ma' l-istess PC 5/10 u li taqra li "*the area occupied by an existing building (bordered in black and marked with letter A on plan PC 05/10/18B) facing Wied ta' Zieta shall retain the height of the existing building i.e. that of 3 floors without basement and without penthouses*." [Min. 30 fl-inkartament tal-PC05/10]

Illi b'referenza ghall-lanjanza mressqa mill-appellanti, dan it-Tribunal jirreferi ghall-*Policy* GZ-EDGE-1 li tolqot il-maggior parti kbira tas-sit u li fir-rigward ta' l-gholi permissibbli tistipula s-segwenti:
Unless otherwise indicated on MAPS 14.2-C to 14.15-C (where applicable), the building height limitation of Development Zone edges shall be two floors with a three-course basement.
An additional floor to the two floors may be permissible provided that all the following conditions are adhered to:
a) The site does not qualify as Ridge Edge Development; and
b) The additional floor shall comply with conditions for Penthouses (except for criterion A (a) and C) as indicated in Section 10.6 of DC2005.
In condition (a) above, the recessing shall be 4.25 m. from each frontage in the case of buildings with a frontage on two or more sides.

Illi ghaldaqstant huwa car li din il-*policy* surreferita tippermetti gholi massimu permissibbli ta' zewg sulari u *three-course basement* filwaqt li taghmel eccezzjoni ghal sular addizzjonali fuq sit li ma jikkwalifikax bhala *ridge edge* u dan anke jekk il-bini huwa biss ta' zewg sulari ghall-kuntrarju ta' siti f'zoni ohra fejn is-sular addizzjonali huwa permess biss fuq tlett sulari jew aktar skont kriterju (a) tal-*Policy* 10.6 tad-DC05 li kienet tirregola l-*penthouses*. Gialadarba s-sit odjern ma jinsabx fit-tarf ta' *ridge* u b'hekk ma jikkwalifikax bhala *ridge edge development*, allura l-gholi massimu permissibbli fil-parti tas-sit identifikata bhala GZEDGE-1 huwa dak ta' zewg sulari, *three-courses basement* u sular addizzjonali rrtirat abbazi ta' din l-eccezzjoni.
Illi s-sit odjern huwa mdawwar fil-maggior parti tieghu b'art 'l barra miz-zona ta' l-izvilupp filwaqt li fuq in-naha tat-Tramuntana tas-sit, man-naha opposta ta' Triq is-Sellum, giet inkluza porzjon art fiz-zona ta' l-izviliupp skont ir-*Rationalisation Scheme* tal-2006 u fejn il-limitazzjoni tal-gholi giet stabbilita skont l-istess *Policy* GZ-EDGE-1 applikabbli ghas-sit odjern, skont il-PC 119/07. Illi kontigwa man-naha tal-Lvant tas-sit odjern tezisti porzjon art li tissepara s-sit minn ma' Triq il-Municipju Ruman u liema art hija wkoll indikata b'limitazzjoni ta' gholi skont il-*Policy* GZ-EDGE-1. Ghaldaqstant is-sit odjern huwa mdawwar b'art li tinsab jew 'l barra miz-zona ta' l-izvilupp jew bl-istess limitazzjoni ta' gholi. Dan ifisser li s-sular addizzjonali permissibbli ghandu jkun irtirat b'4.25 metri mill-faccati tal-bini propost li jharsu fuq it-triq, skont il-Figura A1.3a tal-Appendici 1 tal-Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemmuna.
Oltre dan, it-Tribunal jinnota li l-istess *policy* GZ-EDGE-1 tkompli billi tispecifika li "*The relevant provisions in PART 2 of the DC2005* ***shall continue to apply***" (enfasi mizjuda). Illi din it-tieni parti fid-DC05 kienet tirreferi ghal *policies* relatati ma' l-gholi tal-bini, inkluz l-gholi massimu permissibbli f'metri skont il-*policy* 2.1. Hawnhekk it-Tribunal jirrimarka li llum il-gurnata din il-linja gwida giet sostitwita bil-linja gwida DC15, u ghalhekk naturalment ghandha tapplika din il-linja gwida vigenti. Illi huwa biss f'kaz ta' kunflitt li l-*policy* GZ-EDGE-1 tispecifika li "*the provisions of this local plan policy shall prevail*". Illi f'dan il-kaz it-Tribunal ma jara ebda kunflitt bejn dak li jippermetti l-Pjan Lokali u dak tradott bil-linja gwida DC15, u ghalhekk dawn iz-zewg dokumenti legali ghandhom jinqraw b'mod kuntestwali, kif wara kollox tissugerixxi l-*Policy* GZ-EDGE-1 stess.

Ghaldaqstant, it-Tribunal m'huwiex fi qbil mal-appellanti li l-Awtorita' ma kellhiex tittraduci l-gholi massimu permissibli skont ilmetragg stabbilit f'Anness 2 tal-linja gwida DC15, u ghalhekk dan ta' l-ahhar ghandu japplika. Min-naha l-ohra, dak li m'huwiex jaqbel mieghu dan it-Tribunal huwa l-mod ta' kif Anness 2 u l-*policies* tal-linja gwida DC15 marbuta ma' l-gholi ta' l-izvilupp gew interpretati mill-istess Awtorita', u dan kif ser jigi diskuss f'iktar dettall f'dan l-aggravju.

Illi hekk kif spjegat supra, il-*Policy* GZ_EDGE-1 succitata tippermetti gholi massimu permissibbli ta' zewg sulari u *three-course basement* liema gholi f'dan il-kaz jigi tradott ghal gholi massimu ta' 8.9 metri. Illi dan l-gholi johrog mit-tieni kolonna ta' Anness 2 meta wiehed jelimina it-3.4 metri ghal sular irtirat li Anness 2 b'mod generali jahseb ghalih kif indikat fil-*policy* P35 ta' l-istess linja gwida fejn jinghad li "*A building shall not exceed the permissible height as established in the Local Plans, which shall be interpreted according to Annex 2 of this document. Such height shall… include the provision of any setback floors… The height of the street façade is arrived at by deducting 3.4 metres from the maximum allowable height provided in Annex 2".* Madanakollu, gialadarba, kif spjegat aktar kmieni f'dan l-aggravju, il-*policy* GZ-EDGE-1 taghmel eccezzjoni ghal sular addizzjonali, u liema eccezzjoni hija applikabbli fuq is-sit odjern kif spjegat, allura skont Anness 2 tal-linja gwida DC15, l-gholi massimu ta' zewg sulari, *basement* u sular addizzjonali, skont dak li tippermetti l-*Policy* GZ-EDGE-1, ghandu jinqara bhala 12.3 metri.

Illi l-*Policy* P35 tal-linja gwida DC15 tispecifika wkoll li "*such height shall be measured from the pavement level along the frontage of the building at the highest street level".*

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti tal-elevazzjoni [Dok. 203B, 203C u 203D fl-inkartament tal-PA551/22] approvati mill-Kummissjoni fl-applikazzjoni odjerna u seta' jikkonstata li fl-oghla parti tas-sit, *ossia* tul 'Elevation A' li thares fuq Triq is-Sellum qed jigi propost gholi globali ta' 12.2 metri, li jinkludi l-gholi ta' l-opramorta ta' metru fl-oghla livell tal-bejt, u gholi tal-faccata ta' 8.8 metri jekk wiehed ikejjel sal-opramorta tal-gebel malfaccata u madwar 8.93 metri jekk wiehed jinkludi r-*railing* irtirat minimament mill-istess faccata. Madanakollu, it-Tribunal josserva ulterjorment li fl-oghla parti tas-sit il-livell tal-basement jinsab taht it-triq b'dana li m'hu jigi propost ebda *basement* ta' tlett filati fuq il-faccata tal-bini. Illi t-Tribunal jinnota li f'kazijiet bhal dawn tezisti nterpretazzjoni cara dwar l-gholi ta' l-izvilupp li ghandu jittiehed ghal proposti fuq tali siti, liema nterpretazzjoni ssib sostenn fis-sentenza ricenti tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: Din l-Art Helwa vs l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza Noel Gatt, moghtija fid-9 ta' Dicembru 2021, fejn gie espress is-segwenti principju:

L-izvilupp, kif jikkonferma t-Tribunal hu ta' sitt sulari shah u iehor irtirat mill-faccata. L-gholi tal-bini hu ta' 20.6 metru fuq il-faccata u 23.5 bhala gholi totali. Izid illi s-sit hu suggett ghal height limitation ta' erba' sulari li skont Anness 2 tal-linji gwida tad-DC2015 hu tradott f'gholi massimu ta' 18.5 metri fuq il-faccata u 22 metru bhala gholi totali. Ghalkemm it-Tribunal qies li l-volum tal-binja kif proposta kienet eccessiva, approva l-izvilupp billi ordna pjanti godda bl-ahhar zewg sulari irtirati.

Il-Qorti tqis illi t-Tribunal qies hazin mill-punto di vista legali l-gholi massimu ta' binja bhal din in kwistjoni billi meta qies li l-gholi massimu seta' jkun ta' 22 metru skont Anness 2 tal-DC2015 (l-izvilupp propost hu ta' 23.5 metri meta ha in konsiderazzjoni li l-izvilupp kellu semi basement kif irid l-istess Anness 2). Dan l-izvilupp ma fih ebda semi basement u ghalhekk japplika ghalih l-ewwel kolonna tal-Anness 2 fejn l-gholi totali tal-izvilupp ma jistax jeccedi 19.9 metri li hu ferm anqas mill-izvilupp propost. Din il-parti tal-aggravju jisthoqqilha tigi milqugha u ghal din ir-raguni biss id-decizjoni tat-Tribunal tigi revokata billi d-differenza fl-gholi ser ibiddel sostanzjalment l-izvilupp propost.

Fl-isfond tal-insenjament tal-Qorti tal-Appell supra-citat, l-gholi ta' zewg sulari u iehor irtirat (minghajr *basement*) fuq il-faccata tal-bini tas-sit odjern ghandu jigi tradott ghal gholi massimu ta' 11.4 metri, u dan skont l-ewwel kolonna ta' Anness 2 tal-linja gwida DC15. Illi t-Tribunal jifhem il-principju wara dan ir-ragunament tal-Qorti tal-Appell u dan tenut kont li l-applikant jista' jiggwadanja iktar gholi f'dak li huma sulari meta jaghzel li ma jestendix il-livell

tal-*basement* 'l fuq mil-livell tat-triq. Ghalhekk, idDirettorat tal-Ippjanar fir-rapport ta' rakkomandazzjoni favorevoli tieghu ukoll qies hazin meta qies li l-gholi massimu fuq is-sit *de quo* seta' jkun ta' 12.3 metri skont Anness 2 tal-linja gwida DC15 u kif qed jigi nterpretat mill-applikant fuq il-pjanta talelevazzjoni approvata *a fol* 203B, fejn gew espressi s-segwenti kunsiderazzjonijiet:
The proposed development respects the relative allowable street façade height of 8.9m and the overall height of 12.3m from the highest finished pavement level and development is proposed to be stepped at the point where the height reaches the 3.4m in view of the steep sloped street (Elevation A doc. 145A). The street elevation fronting the New Street at no point the height is exceeding the 3.4m hence there is no need for stepping, however, the overlying levels are stepped accordingly (Elevation C doc. 145C).

Illi mill-estratt surreferit tal-*case officer's report*, dan it-Tribunal josserva wkoll interpretazzjoni skorretta f'dak li jirrigwarda zvilupp imtarrag fi triq b'topografija mzerzqa. Illi f'kazijiet bhal dawn l-gholi tal-bini tul siti jew toroq b'topografija mzerzqa huwa rregolat mill-*policy* P36 tal-linja gwida DC15, li tesigi s-segwenti:
The gradient derived from the sloping site or street levels will first be projected upwards to the height limitation. The building will subsequently be stepped such that at no point along its depth the height limitation is exceeded, unless compensated by an equivalent area measured along the section of the building and provided that there will never be more than a 3.4 metre-high wall, measured externally.

Illi t-Tribunal jaghmel referenza partikolari ghal 'Elevation A' [Dok. 203B fl-inkartament tal-PA551/22] u 'Elevation C' [Dok. 203D fl-inkartament tal-PA551/22] li jinkludu toroq b'topografija mzerzqa u seta' jinnota li l-gholi propost tul 'Elevation C' man-naha tan-Nofsinhar tas-sit qed jaqta' dritt ma' l-gholi propost fl-oghla livell tat-triq filwaqt li tul 'Elevation A' qed tigi proposta skema ta' *massing* mtarrga 'l isfel tul l-elevazzjoni fil-punt li l-gholi massimu jaqbez it-3.4 metri. Illi t-Tribunal jirrimarka li, oltre mill-kwistjoni tal-gholi massimu ta' 11.4 metri li kellu jittiehed in kunsiderazzjoni skont dak interpretat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza surreferita, huwa evidenti li l-principju stabbilit fil-*policy* P36, u kif inhu ezebit b'mod grafiku u dettaljat fil-Figura 49 ta' l-istess *policy*, m'huwiex qed jigi nterpretat b'mod korrett mill-applikant fil-pjanti proposti u lanqas mill-Awtorita' fl-evalwazzjoni taghha. Illi hekk kif jargumentaw l-appellanti fis-sottomissjoni taghhom fil-mori tal-appell, il*policy* P36 tispecifika li fil-punt fejn qed tinqabez il-limitazzjoni tal-gholi tul il-fond tieghu dan ghandu jigi kompensat b'erja ekwivalenti, u diment li l-gholi li jmur lil hinn mill-limitazzjoni ta' l-gholi qatt ma jkun aktarminn 3.4 metri. Illi ghalhekk il-bini m'ghandux jittarrag biss meta jinqabez l-gholi ta' 3.4 metri kif interpretat b'mod skorrett mill-Awtorita' fl-evalwazzjoni taghha. LAwtorita wkoll b'mod skorrett u kontra l-policy naqset taghmel kunsiderazzjoni lejn l-erja ta' kumpens ghall-istess parti tal-bini li qed taqbez il-limitazzjoni tal-gholi.

Illi l-pjanti approvati juru bic-car li din l-interpretazzjoni m'hijiex tigi riflessa b'mod korrett stante li l-profil tal-bini m'huwiex jittarrag u jigi kkompensat b'mod adegwat fil-punt fejn qed tinqabez il-limitazzjoni tal-gholi. Ghalkemm fil-kaz odjern qed jigi stabbilit li l-limitazzjoni ta' l-gholi kellu jinqara bhala 11.4 metri fl-oghla livell tat-triq, tenut li l-livell tal-*basement* jinsab taht l-oghla livell tat-triq, l-istess principju stabbilit fil-*policy* P36 ghandu jibqa' japplika abbazi ta' dan l-gholi. Illi t-Tribunal josserva li linterpretazzjoni korretta tal-*policy* P35 twassal ghal tnaqqis ta' sular shih mill-proposta , liema zvilupp attwalment qed jinqara b'total ta' erba' livelli fl-oghla livell tat-triq u hames livell f'xi partijiet tul l-elevazzjoni minhabba nterpretazzjoni skorretta tal-*policy* P36 kif indikat supra. Illi dan jikkorrabora wkoll malinterpretazzjoni ta' numru ta' livelli permissibbli skont dak stipulat fl-istess *policy* P35 tal-linja gwida DC15, li tiddisponi hekk kif gej:
… where the total height is 9.8 metres – no more than three levels above highest pavement level will be allowed.

… where the total height is 13.5 metres – no more than four levels above highest pavement level will be allowed
… where the total height is 17.5 metres – no more than five levels above highest pavement level will be allowed

Illi mill-*policy* P35 supra-citata huwa evidenti li sakemm l-gholi massimu permissibbli ma jlahhaqx it-13.5 metri, allura m'ghandux ikun hemm iktar minn tlett livelli 'l fuq mill-oghla livell tal-bankina. Ghaldaqstant qed jigi stabbilit ukoll li l-izvilupp fuq is-sit odjern ghandu jaqa' fil-parametri ta' massimu ta' 3 livelli, *ossia* 2 sulari u iehor irtirat, u mhux erba' jew hames livelli kif propost millapplikant, fejn dawn ta' l-ahhar japplikaw biss meta l-gholi massimu ta' l-izvilupp ikun alemnu 13.5 metri u 17.5 metri rispettivament. Illi dan ghandu jwassal b'mod awtomatiku ghal trattament ta' disinn fl-gholi u l-*massing* tal-bini li huwa ferm iktar idoneju fil-kuntest tas-sit in kwistjoni sabiex tinholoq transizzjoni iktar kongruwenti mal-kumplament tal-ambjent rurali fil-madwar. Illi dan jorbot mal-hsieb mressaq precedentament minn dan it-Tribunal li l-*Policy* GZ-EDGE-1 propju tahseb ghal transizzjoni sensibbli f'zoni bhal dawn.
Illi l-gholi massimu permissibbli fuq parti zghira tas-sit koperta b'limitazzjoni ta' gholi ta' 3 sulari fuq il-faccata minghajr *basement* u minghajr *penthouse* skont kundizzjoni 2 tal-PC 05/10, m'ghandux jaqbez l-gholi ta' 12-il metru, hekk kif interpretat mill-ewwel kolonna ta' Anness 2 u meta wiehed inehhi it-3.4 metri mahsuba ghas-sular irtirat (li m'huwiex permissibbli fil-kaz ta' din il-parti tas-sit). Illi ghalhekk l-istess restrizzjoni ta' tlett livelli ghandha tapplika anki fuq din il-parti tas-sit ghalkemm f'dan il-kaz tezisti l-eccezzjoni ta' 3 sulari fuq il-faccata hekk kif stabbilit fil-PC 05/10. Madanakollu, l-pjanta tal-elevazzjoni 'Elevation B' [Dok. 203C fl-inkartament tal-PA551/22] turi livell ta' *semi-basement* li oltre milli qed jaqbez in-numru massimu ta' livelli permissibbli huwa specifikament projbit f'din il-parti tas-sit skont il-kundizzjoni 2 tal-PC 05/10. Tali gholi lanqas jirrifletti l-gholi tal-bini kopert b'permess PB 2582/90. Illi ghalhekk fil-fehma tat-Tribunal jidher li minkejja dan il-*commitment* ezistenti, l-iskema approvata tkompli tahseb ghal transizzjoni adegwata bi skema ta' disinn u gholi kkontrollat, u liema kontroll johrog mir-restrizzjoni fuq il-livelli tal-*penthouse* u l-*basement*, fejn dan ta' l-ahhar jidher li ma giex irispettat mill-applikant fil-proposta tieghu hekk kif jidher anki mill-pjanta tal-*basement* approvata *a fol* 135E li twassal sal-estent kollu tas-sit.
Illi b'rabta ma' din il-kwistjoni tal-livell tal-*basement*, it-Tribunal josserva li fil-mori tal-appell, l-appellanti jigbdu l-attenzjoni li ghandhom jittiehdu mizuri li jassiguraw li huwa possibbli li jinbena livell sottoterran u bjar u dan minhabba l-vicinanzi tas-sit ghall*watercourse*. Illi sabiex isostnu l-argument taghhom, l-appellanti ssottomettew rapport tekniku mhejji mill-*Geotechnical Engineer Perit* Adrian Mifsud li jindirizza kwistjonijiet geoteknici u idrologici relatat ma' l-izvilupp propost. F'dan ir-rapport jigi ndikat li l-izvilupp propost jehtieg li jigi kkunsidrat bir-reqqa f'termini tal-ambjent naturali uniku li fih ser jezisti u dan ghaliex liskavar ser jimplika intervent aggressiv fl-istess blat li jsostni l-ekosistema naturali. Jinghad li dan jista' jwassal ghal tibdil magguri fil-permeabilita' sekondarja tal-massa tal-blat madwar il-korsa tal-ilma, b'riskju ta' zieda fil-fluss tal-ilma u l-ghajbien parzjali jew shih tal-korp tal-ilma. Jigi konkluz ukoll li lil hinn mill-korsa tal-ilma, l-iskavar ser isehh f'formazzjonijiet ta' blat relattivament artab u hija probabilita' li ser ikun jirrikjedi l-installazzjoni ta' *support* strutturali li jikkonsisti f'*piles* u li ser ikompli jzid fuq ir-riskju ta' bidla irriversibbli ghall-ekosistemi u l-idrologija ezistenti.
Illi ghalkemm f'dak li jirrigwarda l-aspett strutturali, dan imur lil hinn mill-kunsiderazzjonijiet ta' ppjanar, it-Tribunal josserva li lparti tas-sit fejn hu projbit li jsir il-livell tal-*basement* hija propju l-parti l-eqreb tal-*watercourse* u ghalhekk tali projbizzjoni tista' sservi wkoll bhala *buffer* bejn il-*watercourse* u l-livelli tal-*basement*. Nonostante dan, it-Tribunal jiccara li mir-rapport approvat tal-PC 05/10 ma jirrizultax li din necessarjament kienet ir-raguni principali wara tali projbizzjoni stante li l-gholi impost kien iktar ibbazat fuq il-*commitment* ta' bini ezistenti.
Illi b'risposta ghar-rapport tekniku prezentat mill-appellanti, l-applikant (illum il-*permit holder*) ipprezenta *Ground Investigation Report* imhejji minn Terracore Ltd u bbazat fuq investigazzjoni li saret fuq is-sit bejn is-17 u t-22 ta' Novembru tal-2022 fejn sar thaffir ta'

erba' toqob sa 20 metru taht il-livell tal-art. Illi r-rapport jizvela li l-ilma m'huwiex prezenti b'mod permanenti u huwa filmassimu tieghu biss fl-istagun tax-xita. Jinghad ukoll li l-investigazzjoni fuq l-art zvelat li hemm xquq ohra fl-ispazju li jintervjeni bejn il-*watercourse* u l-bjar proposti u jekk ikun hemm xi tnixxija ta' l-ilma dan ser jintilef f'dawn ix-xquq u jwassal ghall-gebla tal-qawwi t'isfel u li ghandha permeabilita' gholja. Ir-rapport jindika wkoll li l-progett ser isehh kollu kemm hu fil-parti tat-terren konsistenti mill-Globigerina ta' taht u li huwa blat permeabbli hafna. Jinghad ukoll li l-investigazzjoni turi li m'hemm xejn uniku f'dan il-kaz u li l-*Lower Globigerina Limestone* hija l-iktar wicc ta' blat vertikali stabbli li qatt gie skavat.
Illi t-Tribunal jifhem li jista' jezisti thassib geomorfologiku u idrologiku relatat ma' l-izvilupp propost minhabba l-prossimita' ghall*watercourse* ghalkemm josserva li l-Awtorita' ghall-Ambjent u r-Rizorsi ma ressqet ebda thassib dwar dan fil-process talapplikazzjoni. Illi fl-isfond ta' dan, it-Tribunal hu tal-fehma li gialadarba l-aspett ta' l-gholi u l-*massing* tal-bini kif diskuss supra huwa wiehed krucjali ghall-proposta odjerna, u dan ghandu jwassal ghal tibdil fil-pjanti b'mod sostanzjali, dan it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament it-tieni aggravju u l-ahhar parti ta' l-ewwel aggravju marbuta ma' l-argument tal-*massing* tal-bini, b'dana li, ai termini tal-Artikolu 31 tal-Kapitolu 551 tal-Ligijiet ta' Malta, ikun opportun li jerga' jirreferi lura l-applikazzjoni lill-Awtorita' talIppjanar sabiex terga' ssir evalwazzjoni mill-gdid abbazi ta' pjanti riveduti skont l-interpretazzjoni tal-gholi moghtija f'din iddecizjoni kemm f'termini ta' metragg, livelli u l-gholi tal-bini tul toroq b'topografija mzerzqa, skont dak stipulat fil-*Policy* GZEDGE-1 tal-Pjan Lokali u l-PC 05/10, kif ukoll Anness 2 u *policies* P35 u P36 tal-linja gwida DC15 u skont l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: Din l-Art Helwa vs l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza Noel Gatt.
Fid-dawl ta' dan, u gialadarba l-applikant issottometta *Ground Investigation Report* fil-mori tal-appell li hu propju bbazat fuq studju li sar fuq is-sit bejn is-17 u t-22 ta' Novembru tal-2022, *ossia* wara l-hrug tal-permess f'Lulju tal-2022, it-Tribunal jara li jkun opportun ukoll li dan ir-rapport jigi riferut lura lill-Awtorita' ghall-kunsiderazzjoni adegwata u, jekk jkun il-kaz, jigi inkluz bhala parti mid-dokumenti approvati u/jew bhala parti mill-kundizzjonijiet marbuta mal-hrug potenzjali tal-permess.

It-Tielet Aggravju:
Illi permezz tat-tielet aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-Kummissjoni strahet fuq il-PC 5/10 li jnehhi l-bzonn tal-gonna mehtiega ghal sit magenb l-ODZ filwaqt li jigi allegat li huwa ferm stramb kif giet approvata PC *application* fuq sit 'l barra mizzona ta' l-izvilupp. Jinghad ukoll li applikazzjoni ta' PC li tkun approvata mill-Kunsill Ezekuttiv biss, u mhux mill-Ministru, ma tistax tbiddel il-limitazzjoni tal-gholi taz-zona u ghalhekk il-*policy* GZ-EDGE-1 ghandha tapplika ghas-sit kollu.
Illi t-Tribunal jinnota li l-iskema approvata fil-PC 05/10 hija wahda ufficjali il-paramettri li jolqtu s-sit odjern u ghalhekk lAwtorita' kellha l-obbligu li tistrieh fuqha fl-evalwazzjoni taghha ghall-proposta odjerna. Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed minnufih jichad il-pretensjonijiet mressqa mill-appellanti fit-tielet aggravju stante li t-Tribunal ma jistax f'dan l-istadju tal-appell jissindika dak gia approvat bl-applikazzjoni tal-PC u li ormai huwa *res judicata*.
Illi dwar il-punt mressaq fl-istess aggravju li l-permess odjern huwa *caso mai* bi ksur tal-kundizzjoni numru 2 tal-PC 05/10, itTribunal jinnota li dan gie diskuss fid-dettall fl-aggravju precedenti.

Ir-Raba' Aggravju:
Illi permezz tar-raba' aggravju, l-appellanti jargumentaw li mir-rekwiziti mandatorji li jridu jigu sottomessi ma' applikazzjonijiet godda, skont il-paragrafu 1.4 tad-DC15, ma gie sottomess xejn, *ossia street photographic survey, streetscape analysis* u *design statement* filwaqt li nuqqas iehor huwa dak mitlub fil-*policy* P2 tad-DC15, *ossia* l-bzonn li l-applikant jissottometti '*official and accurate cross-sections through the site and adjacent streets showing existing street levels and site levels prior to any site clearance or other work.*' Illi min-naha l-ohra, l-

Awtoirta' targumenta li s-sottomissjonijiet mehtiega ghallvalidazzjoni tal-applikazzjoni intbatu kollha skont dak rikjest u li l-procedura mxiet in linea mal-provvedimenti tal-Ligi.

Illi b'referenza ghal sezzjoni 1.4 tal-linja gwida DC15 dan it-Tribunal jinnota li l-istess paragrafu jispecifika li "*Circulars to Architects will establish criteria in relation to the applicability of the above requirements*" f'dak li jirrigwarda *street photographic survey, streetscape analysis* u *design statement*. Illi c-Cirkolari 4/16 propju telenka s-sottomissjonijiet mehtiega ma' applikazzjonijiet tal-ippjanar fejn f'sezzjoni 3.5 jinghad li "*Development planning applications are to be accompanied by a street photographic survey*". Illi f'dan ir-rigward it-Tribunal jinnota li r-ritratti ezebiti *a fol* 1N jaghtu ndikazzjoni cara tal-kuntest immedjat tul it-toroq rispettivi li jifforma parti minnhom is-sit odjern u ghalhekk ma jqisx li l-applikant naqas f'dan ir-rigward. Illi fir-rigward ta' *'streetscape analysis'* dan it-Tribunal jinnota li kemm fic-Cirkolari 4/16 kif ukoll fil-linja gwida DC15, dan irrekwizit huwa ddirezzjonat lejn siti fejn id-disinn u l-gholi tal-izvilupp huwa ddettat mill-kuntest immedjat, bhal fil-kaz ta' siti li jinsabu f'zona ta' konservazzjoni urbana fejn taht ir-rekwiziti ta' tali applikazzjonijiet f'zoni ta' konservazzjoni urbana, ic-Cirkolari msemmija specifikament titlob "*Two streetscape elevations, one as approved/existing and one as proposed, showing the adjacent façades in detail (two properties on either side), are required for applications affecting the external appearance of the building*" filwaqt li l-*Policy* P4 tad-DC15 titlob li "*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."* Illi, ghall-kuntrarju, fil-kaz odjern l-izvilupp huwa munit b'limitazzjoni ta' l-gholi specifika filwaqt li l-faccati ta' l-izvilupp proposti ma jmissu ma ebda *commitments* ta' faccati ohrajn fl*area of influence* li ghandha tigi kkunsidrata ghall-i*streetscape analysis,* kif interpretata fil-Figura 18 tad-DC15. Illi ghalhekk, filkaz odjern, is-sottomissjoni ta' *streetscape analysis* ma kienx ser ikollha infuwenza diretta fl-evalwazzjoni u d-decizjoni moghtija mill-Awtorita'.

Oltre dan, skont sezzjoni 4.3 tac-Cirkolari 4/16, ir-rekwizit ta' '*Design Statement*' in linea ma' sezzjoni 1.4 tad-DC15 japplika biss ghal dawk l-applikazzjoni kkunsidrati bhala *major developments*. Illi gialadarba l-izvilupp odjern ma jaqax taht il-parametri ta' dak li jikkostitwixxi *major development* skont l-ewwel skeda tal-Avviz Legali 162 tal-2016, jirrizulta li dan ir-rekwizit ma kienx wiehed applikabbli ghall-applikazzjoni odjerna.

Illi l-appellanti jaghmlu referenza ulterjuri ghal dak mitlub fil-*policy* P2 tad-DC15, fejn jinghad li flimkien mal-applikazzjoni talizvilupp jehtieg li jigu sottomessi '*official and accurate cross-sections through the site and adjacent streets showing existing street levels and site levels prior to any site clearance or other work.'* Illi din il-*policy* titlob dan ir-rekwizit fid-dawl taccirkostanzi fejn is-sit jinsab fit-tarf taz-zona ta' l-izvilupp u fejn it-topografija hija wahda mzerzqa, jew is-sit jinsab bejn zewg toroq b'livelli tas-sit differenti, u dan ghaliex huwa kritiku li l-proposta tirrifletti t-topografija u l-profil tal-livelli li jikkaratterizzaw sit partikolari. Illi ghalhekk din il-*policy* tkompli torbot ma' dak gia diskuss supra fit-tieni aggravju fejn dan it-Tribunal jaghmel referenza ghal *policy* P36 ta' l-istess linja gwida, li tipprovdi gwida iktar dettaljata ta' kif l-izvilupp ghandu jimxi mat-topografija tat-triq jew tas-sit. Ghalkemm minn dak diskuss jirrizulta li l-izvilupp m'huwiex jimxi b'mod adegwat mal-principji stabbiliti f'din il*policy*, it-Tribunal m'huwiex fi qbil ma' l-appellanti li l-applikant naqas milli jissottometti l-informazzjoni necessarja sabiex lAwtorita' setghet taghmel evalwazzjoni nfurmata f'dan ir-rigward, u dan ghaliex fil-process tal-applikazzjoni l-applikant issottometta kopja tal-pjanta approvata fl-applikazzjoni ghall-kontroll tal-izvilupp PC 05/10 [Dok. 51B fl-inkartament tal-PA551/22] li tindika b'mod car u dettaljat il-livelli ezistenti kemm tas-sit innifsu kif ukoll tat-toroq li jdawwru s-sit inkluz sezzjonijiet mit-triq li juru kif il-livelli gew emendati permezz ta' l-istess permess ghall-kontroll ta' l-izvilupp. L-applikant issottometta wkoll pjanta ta' *superimposition* ta' l-izvilupp propost fuq l-istess livelli *a fol* 142F, filwaqt li l-livelli tat-triq gew riflessi wkoll fil-pjanta tal-pjan terran [Dok. 203B-203D fl-inkartament tal-PA551/22] kif ukoll fil-pjanti tal-elevazzjoni.

Ghaldaqstant, fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, dan it-Tribunal qieghed jichad ir-raba' aggravju.

Il-Hames Aggravju:
Illi permezz tal-hames aggravju l-appellanti jkomplu jirribattu l-aspett ta' l-gholi tal-bini partikolarment f'dak li jirrigwarda zvilupp mtarrag skont it-topografija tas-sit, u dan billi terga' ssir referenza ghall-*policy* P2 tal-linja gwida DC15. L-appellanti jargumentaw li l-izvilupp m'huwiex jaddotta l-isteppjatura necessarja, filwaqt li qed jinkiser il-kriterju 'b' tal-P2 li jitlob li "*the height limitation in either the higher or lower street must not be exceeded".* Oltre dan jinghad li ser jigi ggenerat *blank party wall* ta' 12.3 metri gholi b'tul ta' cirka 45 metru bi ksur tal-kriterju 'c'.
Illi fir-rigward ta' l-ewwel zewg punti, it-Tribunal huwa fi qbil ma' l-appellanti li l-profil tal-bini kif approvat m'huwiex jittarrag u jigi kkompensat b'mod adegwat fil-punt fejn qed tinqabez il-limitazzjoni tal-gholi. Pero' dwar dan, it-Tribunal jaghmel referenza ghal dak gia diskuss precedentament fid-dettall fit-tieni aggravju.
Madanakollu, it-Tribunal iqis li l-ilment imressaq fir-rigward tal-*blank party wall* m'huwiex mis-sewwa u dan ghaliex dan il-hajt t'appogg mikxuf li ser jigi ggenerat huwa direttament kontigwu ma' porzjon art li tifforma parti minn residenza ezistenti u li tissepara s-sit odjern minn ma' Triq il-Municipju Ruman. Illi dan is-sit direttament kontigwu ghandu l-potenzjal li jigi zviluppat bl-istess kundizzjonijiet ta' *zoning* u limitazzjoni ta' gholi bhas-sit odjern, u dan skont il-Mapep 14.9-A u 14.9-C tal-Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemmuna. Illi ghalhekk dan il-hajt t'appogg li ser jigi espost huwa ta' natura temporanja tenut li dan ser jigi kopert fleventwal li s-sit kontigwu jigi zviluppat skont il-*policies* applikabbli.

Illi l-appellanti jallegaw ukoll ksur tal-*policy* P6 tal-linja gwida DC15 ghaliex mhux qed tinzamm it-transizzjoni necessarja. Illi din il-*policy* kwotata mill-appellanti tipprovdi ghal '*transition design solutions*' hekk kif gej:
Transition design solutions may be required along the edge of transition zones/areas, at the interfaces between different Local Plan designations such as height and zoning, but also within the same designations where there are existing commitments.

Illi f'kaz ta' '*transition solutions between DZ edge and ODZ'*, tipprovdi dan li gej:
*While the **development of existing edge plots located outside the DZ** will be acceptable in*
principle, the Authority will ensure that a suitable transition will be achieved in terms of built volume between the sites within the DZ and the ODZ. (enfasi mizjuda mit-Tribunal)

Illi ghaldaqstant huwa car li l-*policy* P6 surreferita hija ntiza propju sabiex tinholoq soluzzjoni transitorja adegwata fuq *edge plots* immedjatament 'l barra mill-konfini ta' l-izvilupp u li m'huwiex il-kaz ghas-sit mertu tal-applikazzjoni odjerna li jinsab fl-intier tieghu fiz-zona ta' l-izviliupp. Illi ghaldaqstant it-Tribunal huwa fi qbil mar-risposta tal-Awtorita' li tali *policy* m'hijiex applikabbli ghallproposta odjerna.
Ghalhekk, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament il-hames aggravju f'dak li jirrigwarda l-profil tal-bini f'relazzjoni mat-topografija tat-triq, u dan b'rabta mat-tieni aggravju diskuss precedentament, filwaqt li jichad il-kumplament ta' dan l-aggravju.

Is-Sitt Aggravju:
Illi permezz tas-sitt aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-process tal-applikazzjoni jonqos milli jinkludi approvazzjoni midDipartiment tal-Protezzjoni Civili, u dan minkejja li din iz-zona hija suxxettibbli ghall-gharghar u sservi bhala *buffer zone* ghassistema tal-ilma tal-pjan.
Illi b'referenza ghall-Mappa 8.3.1 tal-Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemmuna, it-Tribunal jinnota li z-zona ta' madwar is-sit odjern m'hijiex identifikata bhala wahda miz-zoni suxxettibbli ghall-gharghar ghalkemm fuq il-Map Server tal-Awtorita' tezisti restrizzjoni ta' *groundwater safeguard*.
Nonostante dan, u b'referenza ghall-inkartament tal-applikazzjoni, dan it-Tribunal seta' jinnota li l-Awtorita' kkonsultat madDipartiment tal-Protezzjoni Civili permezz ta' ittra datata

16 ta' Frar tal-2022 *a fol* 44A. Illi t-Tribunal jinnota li Regolament 8(2) tal-Avviz Legali 162 tal-2016 jimponi terminu ta' tletin gurnata minn tali avviz sa meta jistghu jigu sottomessi r-risposti ta' konsultazzjoni, u dan kif stabbilit fl-ittra mibghuta mill-Awtorita' stess fejn id-Dipartiment tal-Protezzjoni Civili inghata sal-25 ta' Marzu tal-2022 sabiex jissottometti r-risposta tieghu ghall-konsultazzjoni. Illi l-ittra kienet taqra li "*the absence of a reply shall be construed as a "no objection" reply, and that late replies shall not be considered by the Authority*" u dan ai termini ta' Regolament 8(3) tal-Avviz Legali 162 tal-2016.
Illi jirrizulta li d-Dipartiment tal-Protezzjoni Civili baqa' ma ssottometta l-ebda risposta fil-process tal-applikazzjoni u ghalhekk ma jirrizulta ebda nuqqas da parti ta' l-Awtorita' tant li n-nuqqas ta' risposta minn dan id-Dipartiment setghet titqies bhala approvazzjoni, *ossia 'no objection'*, awtomatika skont il-ligi.
Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad is-sitt aggravju.

Is-Seba' Aggravju:
Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal qed jastjeni milli jiehu konjizzjoni tas-seba' aggravju f'dak li jirrigwarda kwistjonijiet sanitarji relatati ma' btiehi nterni kif diskuss f'iktar dettall mill-appellanti f'sottomissjoni ulterjuri, u dan ghaliex l-istess appellanti rtiraw dan l-aggravju f waqt is-seduta mizmuma fil-15 ta' Dicembru tal-2022.
Nonostante dan, dan l-aggravju jirreferi wkoll ghall-*policy* P41 tal-linja gwida DC15 fejn l-appellanti jargumentaw li lapplikazzjoni tfalli mir-rekwiziti ta' din il-*policy*. Filwaqt li t-Tribunal josserva li l-appellanti naqsu milli jindikaw specifikament b'liema mod il-proposta tfalli milli tikkonforma ma' din il-*policy*, it-Tribunal jinnota li din il-*policy* kwotata tirregola l-privatezza bejn il-bini b'referenza partikolari ghal zvilupp propost fuq accessi pedonali jew veikolari dojoq bl-ghan li ebda tieqa jew gallarija ma thares dirett fuq apertura ta' kamra abitabbli ta' residenza ohra sakemm id-distanza ma tkunx ta' almenu 6 metri, skont *standard* S7 ta' l-istess linja gwida. Illi t-Tribunal seta' jikkonstata li dan it-tip ta' tqassim bejn kmamar abitabbli ma jirrizultax mill-pjanti proposti u ghalhekk it-Tribunal qieghed jichad il-parti tal-aggravju li titratt l-*policy* P41 filwaqt li, kif gia indikat supra, qieghed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kumplament ta' l-aggravju f'dak li jikkoncerna kwistjonijiet sanitarji.

It-Tmien Aggravju:
Illi permezz tat-tmien aggravju, u sottomissjoni ulterjuri, l-appellanti jargumentaw li l-permess odjern ifittex li jeqred il-hitan tassejjiegh kif protetti bil-Ligi Sussidjarja 552.01.
Illi b'referenza ghal dan, it-Tribunal josserva li wiehed mid-dokumenti approvati mill-Awtorita' propju jirrigwarda *block plan* sottomessa *a fol* 183A, liema *block plan* turi t-tnehhija ta' zewg hitan tas-sejjieh ezistenti, b'dana li l-istess Awtorita' rabtet dan lizvilupp b'kundizzjoni standard (numru 8) li normalment tapplika ghaz-zarmar ta' tali hitan. Madanakollu, it-Tribunal josserva li dawn iz-zewg hitan in kwistjoni jestendu 'l barra mill-konfini tas-sit suggett ghall-applikazzjoni odjerna u liema konfini huma indikati b'mod car fuq is-*site plan a fol* 21A approvata ma' l-istess permess. Illi bir-ragun dan l-izvilupp la hu rifless fiddeskrizzjoni tal-proposta u lanqas huwa indikat bhala zvilupp li ser jitnehha fis-sezzjoni '*Trees and Rubble Walls*' fil-formola talapplikazzjoni, u dan ghaliex imur lil hinn mill-mertu tal-applikazzjoni odjerna gialadarba dawn il-hitan ma jiffurmawx parti mis-sit odjern. Illi, *caso mai*, dawn il-hitan huma effettwati mill-applikazzjoni ghall-kontroll ta' l-izvilupp marbuta mat-twessiegh u l-ftuh ta' toroq madwar is-sit odjern.
It-Tribunal qieghed jilqa' limitatament dan l-aggravju, u gialadarba dan it-Tribunal qieghed iregga lura l-applikazzjoni lill-Awtorita', hekk kif deciz aktar kmieni f'din id-decizjoni, ikun opportun b'dana li l-Awtorita' ghandha teskludi milli tqis kwalunkwe referenzi ghal zvilupp li jestendi 'l barra mill-konfini tas-sit odjern u li ghalhekk ma jiffurmax parti mill-mertu tal-proposta. Illi t-Tribunal jippuntwalizza li, fl-eventwal li jinhareg permess fuq is-sit, tali referenzi m'ghandhomx jiffurmaw parti mid-dokumenti approvati diment li dawn jibqghu ma jiffurmawx parti mill-konfini tas-sit odjern.

Id-Disa' Aggravju:

Illi permezz tad-disa' aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-applikazzjoni tfalli mir-rekwiziti ta' '*Dokument F*' dwar il-kobor talbjar, filwaqt li f'sottomissjoni ulterjuri l-appellanti jelaboraw li l-bjar kif proposti huma 65% biss ta' dak li ghandhom ikunu. Oltre dan jinghad li, minhabba l-vicinanzi ghal *watercourse*, ghandhom jittiehdu mizuri li jassiguraw li huwa possibbli li jinbena livell sottoterran u bjar. Illi fir-rigward ta' l-ahhar ilment, it-Tribunal jerga' jirreferi ghal dak diskuss fit-tieni aggravju f'dak li jirrigwarda zvilupp taht l-art, fejn it-Tribunal qies li jkun opportun li jirreferi lura lill-Awtorita' rapport tekniku dwar studju ta' *ground investigation* mistharreg fuq is-sit innifsu u li gie prezentat mill-applikant fil-mori tal-appell.
Illi b'referenza ghall-pjanta tat-tieni livell sottoterran [Dok. 135E fl-inkartament tal-PA551/22] u l-pjanta sezzjonali [Dok. 203E fl-inkartament tal-PA551/22], it-Tribunal seta' jikkonstata li l-applikant qed jipproponi zewgt ibjar b'indikazzjoni cara tal-pozzizzjoni, il-volum u l-fond taghhom. Illi f'dan ir-rigward l-Awtorita' mponiet kundizzjonijiet imposti u infurzati mill-*Water Services Corporation* fosthom li "*Developers are advised to view requirements set out in (iii) DC15 paragraph 4.3.3 Provision of Water Reservoirs and Second-Class Water Policy P47; (iv) Building Regulations Technical Guide Document F where these apply to the proposed development*." [Dok. 356A fl-inkartament tal-PA551/22] Madanakollu, fir-risposta taghha ghal dan laggravju l-Awtorita' targumenta li l-valutazzjoni tal-volum tal-bjar ma' ssirx minnha.

Illi t-Tribunal jaghmel referenza ghall-*policy* P47 applikabbli u kwotata fil-kundizzjoni, fejn jigi stipulat is-segwenti:
All new development should be provided with a water reservoir to store and re-userainwater run off from the built up area and having a volume that is established in ***Technical Guidance Document F – Conservation of Fuel, Energy and Natural Resources (Minimum Requirements on the Energy Performance of Buildings Regulations, 2006)****.*
Relevant drawings (plans and sections) submitted with the development planning application are to show the proposed location of the water reservoir, its depth and resultant volume.

Illi b'referenza wkoll ghal '*Document F – Conservation of Fuel, Energy and Natural Resources'* li ssir referenza ghalih fil*policy* surreferita, it-Tribunal josserva li dan id-dokument jipprovdi 'Table F.10' li tindika formula sabiex jigi stabbilit il-volum talbjar li ghandhom jigu nkorporati ma' zvilupp, fejn fil-kaz ta' zvilupp residenzjali u blokok t'appartamenti il-volum jinhadem bissegwenti formula:
Total roof area (sqm) X 0.6 m

Illi ghalhekk it-Tribunal hu tal-fehma li ghalkemm ir-responsabilita' f'dak li jirrigwarda bjar inkorporati ma' zvilupp m'hijiex unikament ta' l-Awtorita' u dan stante li d-'*Dokument F'* surreferit m'huwiex dokument mahrug minnha, jirrizulta li fil-linja gwida DC15 l-Awtorita' ghamlet dan id-dokument taghha meta fil-*policy* P47 taghmel referenza specifika u b'enfasi ghalih u ghalhekk listess Awtorita' kellha l-obbligu li tara li dak specifikat f'dan id-dokument jigi rispettat fil-pjanti proposti.
Illi ghalhekk t-Tribunal jifhem li din hija kwistjoni ta' dettall li l-Awtorita' ghandha tikkonsidra fl-evalwazzjoni taghha tal-pjanti riveduti in linea ma' din id-decizjoni. Illi ghalhekk, u minghajr ma jidhol fil-mertu jekk il-volum propost kienx jirrispetta r-rekwiziti ta' 'Dokument F' f'relazzjoni ma' l-izvilupp propost, dan it-Tribunal qieghed jilqa' id-disa' aggravju b'mod limitat u dan ghaliex iddettall tal-bjar kif mitlub fil-*policy* P47 kien kollu ndikat fuq il-pjanti sottomessi mill-applikant.

Decide
Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jilqa' limitatament dan l-appell, b'dana illi qed ihassar id-decizjoni tal-Kummissjoni talIppjanar u konsegwentament ihassar in-notifika tal-permess tal-izvilupp PA 551/22 ippubblikata fl-20 ta' Lulju 2022, u qed iregga lura l-applikazzjoni lill-Awtorita' tal-Ippjanar fi stadju ta' qabel il-*case officer's report* sabiex l-istess Awtorita' terga` tikkunsidra u teddiciedi mill-gdid l-applikazzjoni fid-dawl tas-segwenti kunsiderazzjonijiet:

i. L-gholi massimu ta' l-izvilupp kif stabbilit fil-*policy* GZ-EDGE-1 tal-Pjan Lokali ghandu jigi nterpretat skont l-ewwel kolonna ta' Anness 2 tal-linja gwida DC15, *ossia* 11.4 metri, diment li l-izvilupp ma jinkludix *basement* ta' tlett filati 'l fuq mil-livell tal-bankina, jew skont it-tieni kolonna, *ossia* 12.3 metri, jekk l-izvilupp jinkludi tali livell ta' *basement* 'l fuq millivell tal-bankina fl-oghla livell tat-triq.
ii. L-gholi ta' l-izvilupp ghandu jaqa' fil-parametri ta' massimu ta' 3 livelli, *ossia* 2 sulari u iehor irtirat, hekk kif stabbilit fil*policy* P35 tal-linja gwida DC15, fuq dik il-parti tas-sit suggetta ghall-*policy* GZ-EDGE-1, kif ukoll fil-parametri ta' massimu ta' 3 livelli, *ossia* 3 sulari mal-faccata minghajr *basement* u minghajr sular addizzjonali, fuq il-parti tas-sit kommessa bi zvilupp ezistenti, in linea mat-tieni kundizzjoni mposta fil-PC 05/10.
iii. L-gholi tal-bini tul 'Elevation A' u 'Elevation C', *ossia* t-toroq b'topografija mzerzqa, ghandu jigi mtarrag b'mod adegwat skont il-provvedimenti tal-*policy* P36 tal-linja gwida DC15. Illi fil-punt fejn qed tinqabez il-limitazzjoni tal-gholi tul il-fond tieghu dan ghandu jigi kompensat b'erja ekwivalenti u dan anke jekk l-gholi ma jilhaqx id-differenza massima ta' 3.4m.
iv. Is-sular addizzjonali fil-livell tal-bejt, li ssir eccezzjoni ghalih fil-*policy* GZ-EDGE-1 tal-Pjan Lokali, ghandu jkun irtirat b'4.25 metri mill-faccati tal-bini propost li jmissu mat-toroq skemati, skont il-Figura A1.3a tal-Appendici 1 tal-Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemmuna.
v. Filwaqt li li ghandha tithalla l-possibilita ta' aggornament ta' rapporti teknici li jirrigwardaw il-metodu w l-estent ta skavar f'termini ta' geomorfologija u stabilta tal-art, ghandu jigi mistharreg ir-rapport mhejji minn Terracore Ltd. u prezentat millapplikant fil-mori tal-appell li jitratta *Ground Investigation* u bbazat fuq studju li sar fuq is-sit bejn is-17 u t-22 ta' Novembru tal-2022 wara 'l hrug tal-permess.
vi. L-Awtorita' ghandha teskludi milli tqis kwalunkwe referenzi ghal zvilupp li jestendi 'l barra mill-konfini tas-sit odjern u li ghalhekk ma jiffurmax parti mill-mertu tal-proposta, u dan b'referenza partikolari ghal zewg hitan tas-sejjieh ezistenti' barra mill-konfini tas-sit li t-twaqqiegh taghhom gie inkluz bhala dokument approvat *a fol* 183A.
vii. Illi l-volum tal-bjar necessarju sabiex ikopri l-izvilupp residenzjali propost, u regolat bil-*policy* P47 tal-linja gwida DC15 u '*Document F – Conservation of Fuel, Energy and Natural Resources',* huwa dettall li l-Awtorita' ghandha tikkonsidra fl-evalwazzjoni taghha tal-pjanti riveduti.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal laqa' t-tieni aggravju u l-ahhar parti tal-ewwel aggravju tal-appellati terzi marbuta mal-massing tal-bini cioe kif il-massiccita tal-binja kellu jigi interpretat mal-principju tal-iSPED u kif l-Awtorita ma kellhiex tapplika l-Anness 2 tal-linji gwida DC2015 izda kellha taghti precedenza lil pjan lokali li hu specifiku ghas-sit. It-Tribunal iddecieda illi l-Awtorita ma injoratx il-provvedimenti tal-iSPED u ma qabilx mal-appellant li l-Awtorita ma kellhiex titraduci l-gholi massimu skont il-metragg fl-Anness 2 tal-linji gwida DC2015. Pero t-Tribunal mar ultra vires meta interpreta kif kellu jsir il-kejl tal-gholi tal-bini hekk kif konsidrat mit-Tribunal. Dan qatt ma kien parti mill-aggravju tal-appellanti tant li t-Tribunal stess ikkonkluda li ma kien hemm ebda konflitt bejn il-pjan lokali u DC2015 fil-mod kif kellu jitkejjel l-gholi permissibbli tal-izvilupp;

2. Bla pregudizzju ghall-ewwel aggravju t-Tribunal ghamel applikazzjoni hazina tal-policies rilevanti rigward l-gholi permissibli li kellu jigi kunsidrat skont l-anness 2 tad-DC2015 mehud in konsiderazzjoni l-pjan lokali u DC2015 mehudin flimkien;
3. Il-policy P35 ma gietx applikata korrettement ghal fatti billi ma gietx segwita il-prassi fejn ikun hemm diskrepanzi fil-metragg bejn il-kriterji tal-policy P35;
4. Il-policy P36 ma gietx applikata b'mod korrett meta t-tribunal applika Figura 49 ghal elevations ghax din tapplika ghal zvilupp li jinsab f'zewg toroq ta' livell differenti. Kellha tigi applikata b'referenza ghal Figura 50 ghal 'elevations' filwaqt li Figura 49 tapplika ghal 'sections';
5. Ir-rapporti teknici ta' geomorfologija mhumiex mertu ta' ippjanar li jigu mistharga mill-Awtorita ghalkemm it-Tribunal sahaq li ghandha tithalla l-possibilita ta' aggornamenti teknici fuq il-metodu u estent ta' skavar. Mhux mertu ta' ippjanar mil-lat geologiku jekk zvilupp jistax fattwalment jinbena jew x-xoghlijiet iridu jsiru biex jassiguraw stabbilita fil-bini. L-Awtorita ikkonsultat ma diversi konsulenti skont il-ligi fosthom l-ERA li ma qajmitx osservazzjonijiet ambjentali. Works method statement mhux fil-kompetenza tal-Awtorita.

L-ewwel aggravju

L-appellanti meta amplifikaw fuq it-tieni aggravju quddiem it-Tribunal fissru l-aggravju fis-sens li la darba l-policy GZ-EDGE-1 tistabilixxi limitu ta' gholi f'sulari ma kellhiex tintuza linja gwida fl-anness 2 tad-DC2015 li tapplika gholi b'metragg. Din kienet il-bazi tal-appell fuq din il-kwisjoni tal-gholi. Sostnew li l-policy GZ-EDGE-1 hi policy superjuri ghall-anness 2 tad-DC15 billi tal-ahhar hi guidance policy mentri tal-ewwel hi specifika ghaz-zona. Sostnew li fejn hemm konflitt bejn policies japplika l-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 u ghalhekk il-policy tal-pjan lokali ghandha precedenza fuq il-policy gwida.

It-Tribunal b'referenza ghal dan l-aggravju l-ewwel qies x'tghid il-policy GZ-EDGE-1 rigward l-gholi permissibbli inkluz eccezzjoni ghal sular addizjonali inkluz il-principju ta' transizzjoni sensibbli tal-izvilupp li ser isir f'tarf ta' zona ta' zvilupp u l-kumplament tal-ambjent rurali immedjat. Pero imbaghad ikkunsidra li l-istess GZ-EDGE-1 tispecifika li DC2015 tkompli tapplika, liema linji gwida huma relatati mal-gholi tal-bini inkluz l-gholi massimu permissibbli f'metri skont policy 2.1 tad-DC2015. Zied li fejn

hemm kunflitt biss li ghandha tapplika l-policy GZ-EDGE-1. F'dan il-kaz it-Tribunal ikkonkluda li ma hemm ebda kunflitt bejn dak li jippermetti l-pjan lokali u dak tradott bil-linji gwida DC2015 marbuta mal-gholi tal-izvilupp u ghalhekk iz-zewg dokumenti kellhom jinqraw b'mod kontestwali u ghalhekk ma qabilx mal-aggravju tal-appellanti. Ii l-Awtorita ma kellhiex titraduci l-gholi massimu permissibli skont il-metragg stabbilit fid-DC2015.

Ghandu ragun l-appellanti li jsostni li l-vires tat-Tribunal kellu jieqaf hemm ghax la darba l-aggravju kif maghmul gie michud ma setghetx tigi kunsidrata mill-gdid l-interpretazzjoni tal-Awtorita dwar l-gholi permissibbli f'dan l-izvilupp. skont l-anness 2 tad-DC2015.

It-Tribunal pero mar oltre dak mitlub u dahal fil-mertu tal-interpretazzjoni tal-anness 2 b'referenza ghal policy P35 u P36 tad-DC2015 rigward l-gholi permissibbli b'referenza ghal konkluzjonijiet maghmula mill-Awtorita li pero ma kienux riflessi imqar implicitament mill-aggravju.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi milqugh.

It-tieni, it-tielet u r-raba' aggravji

Dawn l-aggravji ma hemmx bzonn li jigi kunsidrati billi jittrattaw purament il-kwistjoni tal-gholi tal-bini li kif inghad fl-ewwel aggravju t-Tribunal ma setax jidhol fihom ghax ma kienx hemm aggravju dwar dawn.

Il-hames aggravju

Il-Qorti ma taqbilx mal-Awtorita. Dak li qal it-Tribunal hu illi l-ground investigation report maghmul mill-appellanti gie prezentat fil-mori tal-appell wara li l-ERA ma kinitx sabet oggezzjoni ghall-izvilupp kif propost. It-Tribunal hu car li l-aspett strutturali jmur lil hinn minn konsiderazzjonijet ta' ippjanar pero billi r-rapport u l-konsiderazzjonijet maghmula seta' kellu effett fuq l-approvazzjoni tal-massing tal-bini jkun kawt u diligenti da parti tal-Awtorita li terga tqis din il-kwistjoni.

Il-Qorti ma issib xejn x'ticcensura b'tali parti tad-decizjoni li l-Awtorita ghandha terga' tisma lill-ERA fost ohrajn biex taccerta ruhha li mil-lat ta' ippjanar l-izvilupp hu fattibbli.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' parzjalment l-appell tal-Awtorita tal-Ippjanar u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-10 ta' Jannar 2023 in kwantu tirrigwarda l-ewwel aggravju sollevat u cioe l-kapijiet enumerati i, ii, iii u iv tad-decizjoni tat-Tribunal, tastjeni mili tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni, it-tielet u r-raba' aggravji, tichad il-hames aggravju tal-Awtorita u ghalhekk tikkonferma Kap v tad-decizjoni tat-Tribunal u billi ma sarx appell fuq il-Kapijiet vi u vii tad-decizjoni tkkonfermahom ukoll, u tibghat l-atti lura lill-Awtorita ghal prosegwiment tal-applikazzjoni fuq dawn il-kwistjonijiet kif deciz mit-Tribunal. Kull parti thallas l-ispejjez taghha tal-appell mehud in konsiderazzjoni r-rizultanzi.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur