QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 29 ta' Novembru, 2023

Numru 10

Appell Nru. 28/2023

Lija Local Council u Robin Zammit

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Lorraine Stagno Navarra

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-Kunsill Lokali ta' Hal Lija u Robin Zammit tal-31 ta' Mejju 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-11 ta' Mejju 2023 li biha cahad l-appell tat-terzi u ikkonferma l-izvilupp PA276/21 'Demolition of existing maisonette and construction of new 3 bedroom apartments at first, second, third and 2 bedroom apartment at penhouse level' f'Hal Lija;

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

Rat ir-risposta tl-applikanta li wkoll issottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell gie ntavolat mill-Kunsill Lokali ta' Hal-Lija fil-konfront tal-permess tal-izvilupp PA 276/21 li jikkoncerna talba ghal twaqqiegh ta' residenza ezistenti fl-ewwel u t-tieni livell u bini ta' appartament fl-ewwel, it-tieni u t-tielet livell (total ta' tlieta), u penthouse fil-livell sovrastanti. Is-sit de quo jinsab f'zona residenzjali [Skont Mappa LJM1 tal-Pjan Lokali ghac-Centru ta' Malta] fi Triq Daniel Sammut, fil-lokalita' ta' Hal-Lija.

Illi l-appellanti qed jikkontestaw id-decizjoni tal-Awtorita' abbazi tas-segwenti aggravji:
1. B'referenza ghall-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 vigenti, jinghad li l-ligi tal-ippjanar ma tistipulax kunsiderazzjoni partikolari li ghandha tinghata prijorita' ghad-detriment ta' kunsiderazzjonijiet ohra, u ghalhekk il-kunsiderazzjonijiet kollha msemmija f'dan l-Artikolu ghandhom jinghataw piz ugwali. Illi l-istreetscape ezistenti fuq iz-zewg nahat tas-sit u partikolarment mannaha l-ohra tat-triq, b'gholi predominanti ta' zewg sulari u zona ta' villel faccata, hija kunsiderazzjoni materjali li ma tistax tigi njorata. Illi l-Artikolu 72(2) jitlob ukoll li l-Kummissjoni tqis ir-rapprezentazzjonijiet mressqa quddiemha u li f'dan ilkaz kienu jinkludu oggezzjonijiet mhux biss mill-Kunsill Lokali izda wkoll minn kumitati ta' numru ta' NGOs, u liema oggezzjonijiet jissemmew biss b'mod selettiv fir-rapport tal-case officer filwaqt li gew injorati mill-Kummissjoni.
2. Illi d-DC15 jaghti s-sahha lill-Awtorita' sabiex taddotta approcc xprunat mill-kuntest, u liema approcc partikolarment johrog mill-iSPED, kif rifless f'paragrafu 2.42 u Urban Objective 3 li ghandu l-ghan li jidentifika u jipprotegi l-karattru u l-amenita' ta' zoni urbani distinti. Jinghad ukoll li s-sit jinsab fil-prossimita mmedjata ta' buffer zone u ghalhekk jitlob ghal htiega akbar ta' kunsiderazzjoni ghall-kuntest in linea ma' dak li jitolbu l-policies u c-Cirkolari 3/20. Oltre dan jinghad li lapplikabilita' ta' l-iSPED giet injorata bi ksur tal-Artikolu 52 tal-Kap. 552 li jaghti l-iSPED l-oghla precedenza.
3. Illi l-Awtorita' njorat l-applikabilita' tal-policy P6 tal-linja gwida DC15 u dan ghaliex iz-zona in kwistjoni hija zona ta' transizzjoni bejn zona ta' terraced houses u zona ta' villel u bungalows man-naha opposta tat-triq. Illi r-ragunament talKummissjoni li l-Policy P6 tapplika ghal siti adjacenti u mhux opposti jmur lil hinn mill-iskop u l-ispirtu ta' din l-istess policy. L-appellanti jkomplu jargumentaw li ghalkemm l-izvilupp propost jidhol fl-gholi massimu ta' 17.5 metri, il-proposta tmur kontra l-policy P2, G2, G3, G14 u G20 tal-linja gwida DC15 u dan ghaliex l-izvilupp huwa kompletament inkongruwenti mal-amenita' tal-madwar u l-karatteristici taz-zona b'dana li ser ikollu mpatt fuq l-iskyline u l-veduti b'distanzi qosra jew twal kif ukoll implikazzjonijiet fuq il-privatezza u overlooking tal-propjetajiet tal-madwar. B'hekk jinghad li dan l-izvilupp ser ikun aljen fil-kuntest tieghu filwaqt li l-proposta tonqos milli tinterpreta mill-gdid kunsiderazzjonijiet ta' disinn. F'dan ir-rigward issir referenza ghad-decizjoni tal-Kummissjoni tal-PA 2116/1 8 li jappartjeni ghal sit f'zona urbana tradizzjonali izda mhux UCA, u partikolarment issir referenza ghall-ewwel raguni tar-rifjut.
4. Illi l-gholi fil-Pjan Lokali huwa stabbilit bhala 3 sulari u semi-basement filwaqt li l-istess Pjan Lokali specifikament jitlob li "The maximum building height limitations indicated in this local plan override any approved supplementary guidelines with respect to building heights."

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-applikanta (illum il-permit holder) ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:
i. Illi s-sit odjern jinsab barra l-UCA u f'zona b'gholi permissibbli ta' 3 sulari u semi-basement, liema gholi jigi tradott ghal 17.5 metri skont Anness 2 tal-linja gwida DC15;
ii. Illi s-sit odjern ma jaffettwax kwalunkwe zona jew karatteristika ta' valur ta' wirt kulturali kif indikat anki mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali;
iii. Illi l-permess PA 1692/16 gie approvat kontra l-insistenza tal-istess appellanti u liema permess jikkostitwixxi commitment ghall-izvilupp fuq il-parti tan-Nofsinhar ta' Triq Daniel Sammut sal-limitazzjoni tal-gholi permissibbli;
iv. Illi l-policy P6 m'hijiex applikabbli ghall-kaz odjern stante li s-sit la jinsab fit-tarf mal-UCA u lanqas fl-interface bejn denominazzjonijiet differenti tal-Pjan Lokali stante li dawn huma separati bi triq;
v. B'referenza ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Dixson vs l-Awtorita' tal-Ippjanar** (7 ta' Novembru 2013) jinghad li l-Qorti qieset li l-limitazzjoni ta' l-gholi kif stabbilit fil-Pjan Lokali ghandu japplika u l-Awtoirta' ma tgawdi minn ebda deskrizzjoni li tapplika kriterji differenti minn dawk li jirrizultaw mil-limitazzjoni tal-gholi;
vi. Illi l-argument tal-appellanti li jinsinwaw li l-Awtoirta' kellha tiehu inkonsiderazzjoni tan-numru kbir t'oggezzjonanti meta kkumparat mal-applikant wiehed huwa argument fallazz u proposta perikoluza;
vii. Illi s-sitt paragrafi tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 huma mnizzla f'ordni specifika fejn il-legislatur ried jaghti priorita' lillapplikabilita' tal-pjanijiet u policies;
viii. Illi l-appellanti naqsu milli jindikaw b'mod konkret liema commitment legali qed jibbazaw fuqu sabiex jiggustifikaw irrifjut tal-applikazzjoni odjerna.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' zammet-ferm mad-decizjoni taghha u targumenta li filwaqt li l-Awtorita' tqis kull haga ta' sostanza skont id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552, m'huwiex minnu li r-rapprezentazzjonijiet varji ghandhom jiehdu precedenza fuq il-pjanijiet u l-policies tal-ippjanar meta dawn huma l-pedament ghall-kontroll ta' l-izvilupp. Illi b'referenza ghad-decizjoni mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Dixson et vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**, lAwtorita' ssostni li l-Kummissjoni kienet obbligata li tevalwa l-applikazzjoni skont il-provedimenti tal-Pjan Lokali u d-DC15. LAwtorita' tirrileva ulterjorment li l-izvilupp propost isegwi l-istrategija u l-objettivi tal-iSPED u tinnota li d-dokumenti legali applikabbli m'ghandhomx jitqiesu separatament izda f'sintonija ma' xulxin. F'dan is-sens l-Awtorita' taghmel referenza ghaddecizjoni tat-Tribunal fl-appell PAB 281/17. L-Awtoirta' taghmel referenza wkoll ghall-provizjonijiet transitorji tad-DC15 li jindikaw li l-limitazzjoni tal-gholi f'metri ser tigi governata skont l-interpretazzjoni provduta f'Anness 2. B'referenza ghall-Artikolu 52 tal-Kap. 552 kwotat mill-appellanti, l-Awtorita' tinnota li dan l-Artikolu japplika meta jkun hemm kunflitt materjali bejn ilpolicies approvati, u f'dan ir-rigward taghmel referenza ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Alison Scicluna et. Vs l-Awtorita' tal-Ippjanar et**. L-Awtoirta' ssostni wkoll li dak li tesigi l-policy P6 tal-linja gwida DC15 ma jikkontemplax isseparazzjoni ta' triq imma bini li kieku kien jinsab biswit zona ta' vilel jew bungalows, u hawnhekk l-Awtorita' terga' taghmel referenza ghall-appell PAB 281/17. Minghajr pregudizzju ghal dan, l-Awtorita' tinnota li fl-istess triq diga hemm bini li jaccedi zzewg sulari u l-istess linja ta' hsieb giet espressa mit-Tribunal fl-appell PAB 495/18. L-Awtorita' tikkonkludi li meta wiznet dak kollu li kien mehtieg inkluz binjiet li ghandhom gholi simili ghal dak propost, anki fil-vicinanzi tas-sit, il-Kummissjoni gustament setghet tikkonsidra b'mod favorevoli l-proposta mressqa mill-applikanta.

Illi fil-mori tal-appell, l-applikanta taghmel referenza ghall-permess tal-izvilupp PA 3716/19 fejn giet approvata zieda fl-gholi talbini bl-istess gholi ta' dak propost, liema permess huwa wiehed finali, ezegwibbli u mhux appellabbli.

Illi f'kontro risposta, l-appellanti jargumentaw li m'huwiex minnu li l-izvilupp approvat bil-PA 3716/19 ser iwassal ghall-istess gholi tal-applikazzjoni odjerna. Illi s-sit mertu ta' din l-

applikazzjoni kwotata tinsab gewwa villa area fejn l-gholi massimu permissiblw huwa t'a zewg sulari u huwa poropju f'dan ir-rigward li l-appellanti qed jinsistu li ssit transizzjoni b'mod adegwat.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellanti ssottomettew rapport mhejji mill-Perit Joanna Spiteri Staines li jikkonkludi li l-limitazzjoni talgholi m'ghandhiex tinghata massima izda ghandha tittiehed inkunsiderazzjoni mal-kuntest tas-sit kif espressament rikjest kemm fliSPED kif ukoll fil-linja gwida DC15, partikolarment fil-Policy P6. Jinghad ulterjorment li pencil development jew overdevelopment jibqa' l-kontributur principali ta' zviliupp negattiv li jkompli jnaqqar mill-kuntest prezenti ta' zona li tikkostitwixxi zona ta' traniszzjoni sensittiva. Illi fil-mori tal-appell, l-Awtorita' tkompli ssostni dwar dak gia rilevat minnha fl-ewwel risposta taghha filwaqt li taghmel referenza ghac-Cirkolari 3/20 kwotata mill-appellanti fid-dawl ta' l-iskedar fil-vicinanzi. L-Awtoirta' tinnota li s-sit inkwistjoni jinsab madwar 55 metru 'l boghod mill-buffer zone li jservi bhala apprezzament estiz tal-iskedar tal-Knisja ta' Hal-Lija u t-Torri Belvedere, u ghalhekk certament qatt ma tista' tigi applikata c-Cirkolari 3/20. Illi fit-trattazzjoni finali mizmuma waqt is-seduta tal-20 t'Ottubru 2022, l-appellanti jaghmlu referenza ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Cutrico Services Ltd vs l-Awtorita' tal-Ippjanar moghtija** fis-26 ta' Marzu tal-2014 (195/12), filwaqt li l-Awtorita' taghmel referenza ghal PAB 495/18.

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

Ikkunsidra;
Illi b'mod preliminari, dan it-Tribunal jirrileva li huwa ccede fuq is-sit in kwistjoni nhar l-24 ta' Frar tal-2022, fejn gew innutati ssegwenti osservazzjonijiet:
It-Tribunal ccede s-sit fejn seta' jara l-kuntest partikolarment dak li jikkonsisti f'gholi tal-bini tal-madwar. Lgholi tal-bini fuq in-naha tat-triq tas-sit huwa b'mod predominanti ta' zewg sulari, ghalkemm ftit metri 'l boghod tezisti blokka appartamenti ta' tlett sulari u b'sular irtirat sovrastanti. Is-sit jinsab faccata ta' residential priority area.

Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressqa mill-appellant b'mod kuntestwali stante li huma kollha relatati u jitrattaw l-aspett principali tal-gholi u l-massing tal-bini kif approvat mill-Awtorita', liema gholi qieghed allegatament johloq impatt kemm fuq ilkuntest tal-istreetscape immedjata kif ukoll tal-kuntest man-naha l-ohra tat-triq li hu kkaratterizzat minn zona ta' vilel u bungalows.

B'rabta ma' dan, u partikolarment fl-ewwel aggravju, l-appellanti jaghmlu referenza ghall-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta bl-argument li l-kunsiderazzjonijiet kollha msemmija f'dan l-Artikolu ghandhom jinghataw piz ugwali. Illi t-Tribunal jirrimarka li huwa minnu li l-Artikolu 72 tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi s-setgha necessarja lill-Bord tal-Ippjanar kif ukoll lill-Kummissjoni sabiex tiddeciedi li taghti jew tirrifjuta permess ghall-izvilupp abbazi ta' numru ta' konsiderazzjonijiet li listess Awtorita' ghandha tqis, kif elenkati fis-sub-aritkolu 72(2), u li jinkludu kemm il-pjanijiet u policies kif ukoll konsiderazzjonijiet ta' natura regolamentari, materjali, kontestwali, estetici u ambjentali kif ukoll rapprezentazzjonijiet. Ghalkemm dwar dawn ta' l-ahhar l-appellanti jargumentaw li r-rapport tal-case officer jinkludi biss passaggi selettivi mill-objections mressqa, dan it-Tribunal jinnota li apparti li jipprovdi deskrizzjoni tal-kontenut ta' dawn is-sottomissjonijiet, l-istess rapport jaghmel referenza specifika ghad-dokumenti kollha mressqa mill-partijiet terzi fil-process tal-applikazzjoni, u ghalhekk ma jistax jinghad li ma ttihditx konsiderazzjoni xierqa f'dan ir-rigward. Oltre dan, il-fatt li l-Kummissjoni ma qablitx mal-ilmenti imressqa, ma jfissirx li gie njorat l-Artikolu 72(2)(e). Hawnhekk it-Tribunal jissottolinja li rapprezentazzjonijiet minn terzi m'ghandhomx iwasslu b'mod awtomatiku ghall-approvazzjoni o meno tal-permess, u ghaldaqstant m'ghandhomx iservu bhala ghodda li permezz taghha jigi ghal kollox skartat dak li jipprovdu il-pjanijiet u l-policies relevanti meta dawn tal-ahhar huma l-fondament tal-

kontroll talizvilupp, li fl-ahhar mill-ahhar ghandhom sahha ta' Ligi. Illi dan l-istess insenjament gie rifless fis-sentenza mill-Qorti tal-Appell kwotata mill-appellanti fit-trattazzjoni tal-appell fl-ismijiet: **Cutrico Services Ltd vs l-Awtorita' tal-Ippjanar moghtija** fis-26 ta' Marzu tal-2014 (195/12). Illi ghalkemm dan il-kaz kien wiehed kemxejn differenti stante li gie deciz taht qafas legali precedenti u jitratta sit fl-ODZ li l-kuntest tieghu kien allegatament determinat minn numru ta' commitments fil-madwar, il-Qorti tal-Appell sahqet fuq il-principju li "It-Tribunal mexa fuq interpretazzjoni litterali tal-artikolu 69 cioe li darba li pjan jew policy jiddizinja z-zona dan irid jigi applikat. Kwistjonijet ta' sustanza ghandhom jitqiesu kif fil-fatt qieshom pero wasal ghal konkluzjoni illi kull eccezzjoni li setghet saret ma ghandux ifisser li t-Tribunal ghandu jaccetta l-eccezzjoni bhala nnorma jew li implimentazzjoni ta' pjan regolatroju jista' jigi ostakolat b'argumenti ta' permessi ohra li fil fehma tal-istess Tribunal setghu ivvjolaw l-istess implimentazzjoni."

Illi kemm l-Awtorita' kif ukoll il-permit holder jirrilevaw li l-gholi approvat bl-applikazzjoni odjerna huwa l-gholi konformi ma' dak indikat fil-Pjan Lokali, ossia dak ta' tlett sulari u semi-basement [Skont Mappa LJM3 tal-Pjan Lokali ghac-Centru ta' Malta], u tradott ghal gholi globali ta' 17.5 metri skont Anness 2 tal-linja gwida DC15, kif seta' jikkonstata anki dan it-Tribunal mill-Mappa LJM3 tal-Pjan Lokali ghac-Centru ta' Malta. Illi filwaqt li t-Tribunal huwa fi qbil mal-appellanti li jistghu jezistu policies ohra li jolqtu s-sit skont cirkostanzi ohra fattwali fiz-zona immedjata, u liema policies m'ghandhomx jigu skartati, huwa evidenti li l-ippjanar ta' din iz-zona ta' Hal Lija kien wiehed ben stabbilit, fejn jirrigwardja kemm l-uzu residenjali kif ukoll l-gholi tal-bini kif previst fil-Pjan Lokali, skont mapep LJM1 u LJM3 rispettivament. Illi b'rabta ma' dan, kemm l-Awtorita' kif ukoll il-permit holder jaghmlu referenza ghas-sentenza mill-Qorti talAppell fl-ismijiet: **Dixson vs l-Awtorita' tal-Ippjanar** (7 ta' Novembru 2013) fejn il-Qorti qieset li "It-Tribunal naqas milli japplika dak li jipprovdi l-pjan lokali fir-rigward tan-numru ta' sulari li jistghu jinbnew fil-post fejn hemm il-proprjeta tal-appellanti Galea. It-Tribunal ghazel li jezercita d-diskrezzjoni tieghu, u skarta ghal kollox il-height limitation stabbilit mill-Pjan Lokali, minghajr ma kellu l-jedd."

Ghalkemm huwa pacifiku bejn il-partijiet li l-gholi approvat jinkwadra f'dan l-gholi massimu ta' 17.5 metri, permezz tar-raba' aggravju l-appellanti jargumentaw li gialadarba l-height limitation ghas-sit odjern huwa indikat bhala 3 floors u semi-basement, l-approvazzjoni ta' zvilupp b'hames livelli 'l fuq mit-triq huwa zbaljat u dan ghaliex il-Pjan Lokali specifikament jitlob li "The maximum building height limitations indicated in this local plan override any approved supplementary guidelines with respect to building heights."

Nonostante dan, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-policy CG06 tal-Pjan Lokali li tirregola l-limitazzjoni tal-gholi, u li minnha kkwotaw l-appellanti, fejn jinghad is-segwenti:
Development shall comply with the maximum building height limitation indicated in the relevant Building Heights and Urban Design Maps, shall comply with the relevant area policies that regulate building heights, shall be in accordance with the criteria for building heights established in the DC2005, and shall comply with all the relevant sanitary regulations.

Ghaldaqstant huwa car li l-height limitation indikat fil-Pjan Lokali huwa suggett ghal provvedimenti fir-rigward ta' kif jinhadem ilheight limitation fil-linja gwida. Ghalhekk, huwa zbaljat li l-appellanti jargumentaw li abbazi tal-ahhar sentenza ta' Policy CG06 kellu jigi eskluz kunsiderazzjoni ghall-provvedimenti tal-linja gwida DC2015 li llum il-gurnata qed tissostitwixxi id-DC2005 citata fil-Pjan Lokali. Illi dan l-istess Tribunal gia kellu l-okkazjoni jesprimi dan il-punt fl-appell PAB 495/18 kwotat mill-Awtorita' irrisposta taghha u fit-trattazzjoni tal-appell.

Illi l-appellanti jkomplu jargumentaw li l-applikabilita’ ta’ l-iSPED giet injorata bi ksur ta’ l-Artikolu 52 tal-Kap. 552, liema Artikolu jipprovdi s-sekwenza ta’ applikabilita’ tal-policies ta’ ppjanar, skont is-segwenti:
Fiċ-ċirkostanzi fejn iktar minn pjan jew policy waħda japplikaw għall-istess suġġett jew żona u hemm kunflitt materjali bejn kwalunkwe wieħed minnhom, il-preċedenza għandha tingħata flordni li 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-Brief dwar l-Iżvilupp u l-Brief dwar l-Iżvilupp fuq policies oħra msemmija fl-artikolu 50.

Illi l-ewwel kapitlu tal-iSPED jghid bl-aktar mod car li l-ghan tal-iSPED huwa sabiex jipprovdi:
‘a long term spatial strategy for the environment and development’
u fejn dan ukoll jaghmel
<u>‘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.’</u>
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 jofri 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 l-iSPED ghandu l-ghola precedenza fuq kwalunkwe policy jew pjan iehor li timplementa l-Awtorita’ tal-Ippjanar. Madanakollu, lassessjar tal-Awtorita’ ma tieqafx biss mal-provvedimenti tal-iSPED, u ghalhekk l-assessjar 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 sabiex isostnu l-argument taghhom, u permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti qed jaghmlu referenza ghall-objettiv UO3 taliSPED, fejn qed tahseb ghal identifikazzjoni, protezzjoni u titjjib il-karattru u l-amenita residenzajli ta’ ‘distinct urban areas’ billi toffri diversi objettivi kif il-pjan ghandu jigi mahsub, billi fost l-ohrajn jigi “designated sub-areas within urban areas for a distinct range and scale of functions linked to appropriate size thresholds”, u jigi stabbilit “appropriate building heights and developmet densities” kif indikat fil-paragrafi 3 u 6 tal-objettiv UO3 rispettivament. Illi l-appellanti qed isostnu illi tali objettiv kellu jipprevali fuq il-pjan lokali tenut illi dan tal-ahhar huwa konfligenti mal-paragrafu spjegattiv numru 2.42 tal-iSPED.

Madankollu, dan it-Tribunal ikompli jsostni dak innutat mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appell PAB 281/17 kwotat millAwtorita’, fejn gie nnutat li “il-paragrafu 2.42 tal-iSPED qed jipprovdi xenarju u spjegazzjoni tan-natura residenzjali li qed tinbidel minn wahda kkaraterrizzta minn djar singulari ghal preferenza ta’ apartamenti. Certament zieda ta’ apartament fuq l-art qed iziedu d-densita’ tal-uzu tal-art imma mhux necessarjaemnt tali zieda hija wahda kunflingenti malistrategija tal-iSPED… Illi ta’ min izid ukoll illi l-provedimenti tal-linja gwida li japplikaw ghall-izvilupp, li ukoll kellhom effett fuq l-gholi tal-bini, ghandhom jigu kunsidrati fit-totalita’ taghhom, billi densita’ ta’ zvilupp gie ukoll regolat b’zieda ta’ residential floorspace, depth of development, kif ukoll l-eliminazzjoni tal-uzu ta’ semi-basement ghal skop residenzjali.”

Illi fil-fatt, u oltre mir-referenza ghall-iSPED, l-appellanti stess jikkwotaw numru ta’ policies u linji gwida ohra tad-DC15. Illi b’referenza partikolari ghal G2 u G3 tad-DC15, l-appellanti jargumentaw li l-izvilupp propost huwa kompletament inkongruwenti mal-amenita’ tal-madwar u l-karatteristici taz-zona b’dana li ser ikollu mpatt fuq l-iskyline u implikazzjonijiet

fuq il-veduti b'distanzi qosra jew twal. Jinghad li ghalhekk dan l-izvilupp ser ikun aljen fil-kuntest tieghu filwaqt li jonqos milli jinterpreta millgdid kunsiderazzjonijiet ta' disinn. F'dan ir-rigward, l-appellanti jaghmlu referenza ghad-decizjoni tal-Kummissjoni tal-PA 2116/18 fejn din kienet irrifjutat applikazzjoni ta' zvilupp mill-gdid gewwa l-Pieta', liema zvilupp kien konformi mal-limitazzjoni talgholi permissibbli ghas-sit izda jimpatta b'mod negattiv fuq id-dehra u l-amenita' vizwali tal-kumplament tal-istreetscape. Illi limsemmi rifjut kein soggett ghal appell quddiem dan l-istess Tribunal, ossia PAB 472/18, fejn ghalkemm dan it-Tribunal kien irrefera lura l-applikazzjoni lill-Awtorita' ghall-mod kif ittiehdet id-decizjoni b'referenza ghal risposti ta' konsultazzjoni mill-SCH fuq applikazzjonijiet ohra indipendenti mill-applikazzjoni taht kunsiderazzjoni, dan it-Tribunal qies li "Ghalkemm is-sit ma jinsabx gewwa zona ta' konservazzjoni urbana, il-kuntest tas-sit huwa wiehed sensittiv immens. Dan qieghed jinghad minhabba l-fatt li fuq in-naha opposta tat-triq hemm bini skedat bl-ghola livell ta' protezzjoni, filwaqt li l-karattru taz-zona hija wahda tipika li ghadha tinkorpora ritmu fil-proporzjonijiet u disinn tal-bini… hija l-fehma tat-Tribunal li l-izvilupp kif propost m'huwiex kompattibli mal-karattru vizwali taz-zona… Dawn il-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal huma in linja mar-raguni tar-rifjut."

Illi ghalhekk, dawn il-kunsiderazzjonijiet maghmula mill-Awtorita' u t-Tribunal juru ezempju car fejn l-assessjar ta' dak li hu permissibbli fuq is-sit bhala massa ta' zvilupp ma waqafx biss sal-limitazzjoni tal-gholi permissibbli, izda gew applikati policies ohra li jikkontrollaw tali zvilupp. Illi fil-kaz mertu ta' dan l-appell l-Awtorita' propju ssostni li fid-decizjoni taghha hija wiznet dak kollu li kien mehtieg, inkluz binjiet li ghandhom gholi simili ghal dak propost fil-vicinanzi tas-sit. Illi fil-mori tal-appell, il-permit holder ukoll tinsisti li gia jezistu commitments simili fl-istess triq u f'dan ir-rigward taghmel referenza ghall-PA 1692/16 u PA 3716/19.

Illi t-Tribunal ha konjizzjoni ta' dawn il-permessi, u seta' jinnota li l-permess PA 3716/19 jirrigwarda sit fuq in-naha l-ohra tat-triq tas-sit odjern u f'zona identifikata ghal zvilupp ta' vilel. Illi filfatt l-izvilupp approvat b'dan il-permess huwa limitat ghal kundizzjonijiet differenti minn dawk applikabbli fuq is-sit odjern u l-permess juri zvilupp limitat ghal zewg sulari u kamra fuq il-bejt. Illi ghalhekk it-Tribunal ma jarax li dan il-permess jista' jinfluwenza b'mod dirett l-izvilupp fuq is-sit odjern. Illi min-naha l-ohra, il-permess PA 1692/16 jappartjeni ghal sit fil-vicinanzi immedjati u ma' l-istess naha tat-triq tas-sit odjern, ossia madwar 11-il metru boghod man-naha tal-Punent. Illi fuq dan is-sit, li jkopri faccata b'wisa' sostanzjali ta' madwar 38 metru, gie approvat zvilupp gdid fuq erba' sulari mal-faccata u sular irtirat, u liema zvilupp ilahhaq sal-limitazzjoni tal-gholi massima permissibbli ta' 14.1 metri fuq ilfaccata u 17.5 metri ghall-gholi globali [Pjanti 95A sa 95i fl-inkartament tal-PA1692/16]. Ghalkemm mir-ritratti ezebiti a fol 1D jidher li fuq dan is-sit gie kostruwit zvilupp fuq tlett sulari u iehor irtirat, kif osservat anki minn dan it-Tribunal waqt l-access mizmum fuq is-sit, dan it-Tribunal jinnota li l-permess ghal erba' sulari u iehor irtirat, skont il-limitazzjoni tal-gholi, ghandu validita' sa Settembru tal-2024 u b'hekk ghadu jikkostitwixxi commitment f'dak li titlob il-policy P1 tal-linja gwida DC15, fejn jinghad li:
The extent of commitments that is to be taken into account when analysing an existing context will include:
1. existing legal developments that are physically present on site;
2. valid planning commitments even if such commitments are as yet unbuilt;

Oltre dan, it-Tribunal seta' josserva li l-kuntest immedjat huwa wkoll ikkaratterizzat minn hajt t'appogg mikxuf b'gholi ta' zewg sulari vizibbli fl-isfond ta' wara tal-propjetajiet li jifformaw parti mill-istreetscape tas-sit odjern. It-Tribunal jifhem li d-dehra filkuntest immedjat tas-sit gia inbidlet u l-istreetscape hija partikolarment kompromessa bl-izvilupp approvat fil-PA 1692/16 li jkopri parti sostanzjali mit-tul tal-istreetscape (madwar 38m) meta kkumparat mal-izvilupp odjern (b'faccata limitata ghal 5.5 metri). Ghalhekk, u kontrarjament ghal dak li jindikaw l-appellanti, ma jistax jinghad li s-sit jinsab fi streetscape li m'hijiex gja pregudikata bil-bini ta' appartamenti. It-Tribunal jinnota wkoll li l-istreetscape m'hijiex wahda uniformi fit-totalita'

taghha u lanqas m’hi wahda li tista’ titqies li ghandha bini ta’ xi valur arkitettoniku. Illi ghalhekk it-Tribunal iqis l-izvilupp propost f’konformita’ ma’ dak li titlob il-gwida G14 tad-DC15 u kwotata mill-appellanti fit-tielet aggravju, liema gwida tesigi li “new development located within the block, street or neighbourhood should endeavour to conform to the pattern set by the existing adjoining development and/or the requirements and conditions that have been applied to such development, so as to maintain the character of the area.”

Illi l-appellanti jargumentaw ulterjorment li l-provvedimenti tal-Artikolu 72 tal-Kap. 552 gew injorati ghall-fatt li s-sit jinsab fuq innaha opposta ta’ villa area. Illi kif gia gie rrimarkat mit-Tribunal, l-istreetscape tas-sit odjern huwa gja kommess b’bini ta’ zvilupp gdid t’appartamenti u b’gholi approvat skont dak stabbilit fil-Pjan Lokali, u ghalhekk m’hemm ebda kunflitt bejn l-izvilupp propost u l-kuntest tal-karattru tas-sit, kif ukoll ebda kunflitt maz-zoning, fejn il-Pjan Lokali jistabbilixxi delinjazzjoni cara bejn izzona identifikata bhala ‘residential area’, li jifforma parti minnha s-sit inkwistjoni, u dik identifikata bhala ‘residential priority area’ fuq in-naha opposta tat-triq.

Illi fit-tielet aggravju l-appellanti jressqu wkoll kwistjonijiet relatati ma’ privatezza u overlooking billi jaghmlu referenza ghallpolicy P2 li titlob li zvilupp “must not result in a design that causes privacy issues (through the possibility of overlooking) and environmental issues” u l-gwida G20 tad-DC15 li titlob li sulari rtirati m’ghandux ikollhom “unduly affect the amenities of neighbouring properties in terms of daylight, outlook and overlooking.” Hawnhekk, it-Tribunal jinnota li l-Pjan Lokali, li jipprevali fuq id-DC15, gia minnu nnifsu jinkludi differenza fl-gholi tal-bini li qed tigi riflessa bil-proposta odjerna, u dan ghaliex flahhar mill-ahhar il-Pjan Lokali stess jippjana z-zona sabiex ikun hemm limitazzjoni ta’ gholi differenti bejn naha u ohra tat-triq. Illi n-naha li jifforma parti minnha s-sit odjern, b’limitazzjoni ta’ tlett sulari u semi-basement [Skont Mappa LJM3 tal-Pjan Lokali ghac-Centru ta’ Malta] ghal zvilupp terraced, hija gia ppjanata li tkun oghla min-naha l-ohra tat-triq, b’gholi ta’ zewg sulari u semi-basement ghal zvilupp ta’ villel. Barra minn hekk, l-overlooking li dwaru qed jikkontendu l-appellanti m’huwiex overlooking dirett stante li hemm triq li tifred l-izvilupp minn maz-zona tal-villel li dwarha qed titressaq din il-kontenzjoni.

Illi l-appellanti wkoll jizbaljaw meta fit-tielet aggravju jsostnu li l-Awtorita’ kellha tapplika l-policy P6 tal-linja gwida DC15 sabiex tinstab soluzzjoni ta’ disinn transitorju bejn iz-zona ta’ terraced houses u z-zona ta’ villel man-naha opposta tat-triq. Illi t-Tribunal jinnota li l-policy P6 tal-linja gwida DC15 tfittex li jinholqu soluzzjonijiet ta’ transizzjoni fl-interface bejn denominazzjonijiet differenti jew commitments ezistenti li jaqghu taht Area Typologies differenti. Illi f’kaz ta’ siti li jaqghu immedjatament ‘l barra minn zona ta’ vilel jew bungalows, il-policy P6 titlob li:
Where development **adjoins** a side garden in villa or bungalow area, it will be of an appropriate height in relation to the side garden wall. In this respect it will be allowed to reach the height limitation of the villa/bungalow area, above which each additional floor shall be set back by a minimum distance of 3 metres. (enfasi mizjuda mit-Tribunal)

Illi ghalhekk mill-estratt surreferit huwa evidenti li din il-policy hija intiza ghal siti li huma immedjatament kontigwi maz-zona identifikata ghal zvilupp ta’ villel, u mhux meta tali zona tinsab man-naha opposta u separata bi triq.

Illi bl-istess mod, ir-referenza ghac-Cirkolari 3/20 fit-tieni aggravju m’hijiex f’postha fic-cirkustanzi tas-sit odjern u dan ghaliex din ic-Cirkolari hija intiza sabiex il-kuntest ta’ bini skedat jigi trattat bhala zona ta’ transizzjoni ghall-mitigazzjoni tal-impatt li zvilupp jista’ johloq fuq tali siti skedati. Illi l-buffer zone li jaghmlu referenza ghalih l-appellanti fil-kuntest ta’ din ic-Cirkolari huwa propju sabiex tigi protetta l-visual link bejn il-belvedere u l-Knisja ta’ Hal-Lija, fejn l-istess buffer zone qed jimponi gholi ta’ zewg sulari. Illi l-konfini ta’ dan il-buffer zone huma cari u s-sit odjern jaqa’ ‘l barra mill-istess zona li tfittex li propju tillimita l-izvilupp

li jhares fuq Vjal it-Trasfigurazzjoni, u ghalhekk ma jistax jinghad li ghandhom japplikaw l-istess kundizzjonijiet ghas-sit odjern.

Ghaldaqstant, u fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, dan it-Tribunal qieghed jichad l-aggravji mressqa mill-appellanti terzi.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell, u jikkonferma l-permess kif mahrug fil-PA 276/21.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ghamel interpretazzjoni skorretta tal-policy P6 tad-DC2015 meta ikkonsidra li ma kellhiex tapplika f'dan il-kaz ghax intiza biss ghal siti immedjatament kontigwi maz-zona identifikata ghal zvilupp ta' vilel u mhux meta tali zona tinsab man-naha opposta tat-triq;
2. It-Tribunal naqas li japplika l-policies G2, G3 u G20 tad-DC2015 fl-isfond tal-kuntest immedjat tas-sit mertu tal-applikazzjoni u c-cirkostanzi relattivi, kif ukoll zbalja meta ikkonsidra li 'commitments' jipprevalu fuq pjanijiet u policies applikabbli;
3. It-Tribunal skarta l-objettivi strategici inkluz obbjettiv UO3 tal-iSPED u minflok applika policies sussidjarji li huma in kunflitt mal-objettivi.

L-ewwel u t-tieni aggravji

Jibda biex jinghad li s-sit in kwistjoni jinsab fi triq dezinjata bhala 'residential area' ikkaraterizzata b'mod generali b'terraced houses ta' zewg sulari, hlief ghal sit wiehed aktar l-isfel fl-istess triq b'faccata wiesa hafna u li ghalkemm inhareg permess fuq erba' sulari u wiehed irtirat fil-fatt gie utilizzat billi inbnew tlett sulari u wiehed irtirat ghalkemm jinghad ukoll li l-permess ghandu validita sal-2024. Faccata fl-istess triq maqsuma bit-triq hi 'residential priority area' karatterizata b'vilel detached u bungalows, hlief ghal zvilupp wiehed li nghata permess ghal zewg sulari u kamra fuq il-bejt.

It-Tribunal applika hazin l-policy P6 meta hu sostna illi l-policy hi limitata f'dan il-kaz ghal dak li tipprovdi esplicitament fejn tirreferi ghal zvilupp biswit gnien f'villa u bungalow area. Din ir-regola ma teskludix dak li jghid il-premessa ghal policy P6 li tindika b'mod car li l-izvilupp irid jittiehed f'kuntest shih, anki dak li hemm faccata. Il-fatt li z-zewg zoni (residential area u residential priority area) huma divizi bi triq ma

jeskludix li l-izvilupp irid jittiehed fil-kuntest shih ta' dak li gia hemm u aktar minn hekk jekk l-izviluppi gia ezistenti humiex tali li biddlu radikalment il-kuntesti taz-zoni, kwistjoni teknika u ta' ippjanar li hi fdata f'idejn l-Awtorita u t-Tribunal. Din ma kinitx semplicement interpretazzjoni ta' policy izda applikazzjoni hazina taghha li wassal lit-Tribunal ghal decizjoni mhix motivata sew. Tghid hazin l-appellata Awtorita li f'dan il-kaz it-'transition' hu mahsub f'dak li trid il-policy fejn is-sit 'adjoins a side garden'. Ghalkemm il-policy qed tahseb ghal sitwazzjoni specifika pero mhix teskludi li l-Awtorita jew it-Tribunal iharsu lejn l-izvilupp mill-lenti wiesa kif iridu l-kliem tal-ftuh tal-istess policy li ghandhom ikunu ta' gwida ghal min qed jiggudika zvilupp. It-Tribunal naqas li jqis sew l-aggravju tal-appellanti minn din il-lenti u iffoka biss fuq zewg zviluppi li ma setghux jittiehdu in izolament, izda fl-isfond ta' dak gia ezistenti, mhux dak li forsi jista' jigi zviluppat fil-futur, u wkoll jekk dawn l-izviluppi ezistenti humiex tali li biddlu l-istreetscape f'sens wiesa b'tali mod li l-izvilupp in kwistjoni llum jitqies accettabli f'kull aspett u mhux biss minn l-gholi permess mill-policies rilevanti.

Ghalhekk l-ewwel aggravju qed jintlaqa'.

Billi dawn l-aggravji tal-appellanti kif milqugha jinpingu direttament fuq kif it-Tribunal ser jikkonsidra l-policies G2, G3 u G20 tenut dak deciz, il-Qorti mhix ser tippronunzja ruhha dwarhom billi t-Tribunal ghandu jikkonsidra l-izvilupp minn ottika differenti milli kif giet kunsidrata.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju li jsostni li l-paragrafi 3 u 6 tal-objettiv UO3 tal-iSPED ghandu jipprevali fuq il-pjan lokali mhux korrett. Aktar li ghandhom jinqraw flimkien biex fejn hu fattibbli u ma jnezzax minn dak li ghalih giet dezinjata zona tibqa mhux mimsusa kemm jista' jkun. Il-fatturi kollha ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni u ghalkemm kif inghad l-aggravju ma jistax jintlaqa' pero din il-Qorti tqis illi it-Tribunal hu fid-dmir li jzomm bilanc bejn dak li qalet l-Awtorita dwar ix-xejra tal-izviluppi tallum fejn hemm tendenza ghal zvilupp ta' appartamenti milli dawk ta' djar u vilel u dak li gia jezisti u ghadu generalment intatt fiz-zoni li ghadhom karatterizzati minn djar u vilel, u jitqiesu l-policies kollha rilevanti biex jinholqu dawk il-kriterji ta' zvilupp li jhares l-interess taz-

zona kif dezinjata milli dak tal-izvilupp singulari li jaghti lok ghal tnaqqir mid-dezinjazzjoni taz-zona.

L-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-appellanti safejn kompatibbli ma' dak deciz u filwaqt li tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-11 ta' Mejju 2023, tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jikkunsidra l-izvilupp fl-isfond tas-sentenza tal-Qorti. Spejjez fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur