QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 24 ta' April, 2024

Numru 16

Appell Nru. 76/2023

Karin Xuereb, Karen Briscoe White, Neil Briscoe White, Gizelle Runza, Juanita Bonello, Victor Muscat, Olga Muscat, Mark Asciak, Helene Asciak, Geraldine Said Pullicino, Dr Joseph Said Pullicino, Carmen Glanville, Dr Clyde La Rosa, Emilienne La Rosa, Jacqueline Preca, Vincent Cassar, Moira Ferando, Jeanne Vassallo Grant, Margaret Schembri, Margaret Carbonaro, George Francis Wells, George Simonds, John Mifsud, Francesca Pisani, Corrine Gerada, Anna Cassar, Doretta Zammit Lupi, Arthur Zammit Lupi, Madalene Bernard, Lydia Attard Montalto, Charles Zammit, Ena Cremona, Helen Grown, Marie Antoinette Zammit, Henry F. Coppini, Giovanna sive Vanna Coppini, Francesca Tabone, Paul Grima, George Arrigo, Martin Fenech, Marlene Attard Montalto, Austin Attard Montalto, Ann Selvaggi, Giovanni Selvaggi, Luca Selvaggi, Peter Gatt, Mark Gatt, Alexia Gatt, Dorian Jude Vassallo, Cecily Federico, Carla La Rosa, Margaret Said Pullicino, Jayne Hawkey Caroline, Anne Pisani, Michela Johnson, Nick Johnson, Michael Johnson, Michael Borg Cardona, Jason Anthony Copperstone, Rita Diacono, Sarah Paris, Louis Said Pullicino, Agnes Said Pullicino, Dolores Doris Magri, Maria Carmela Lina Mallia, Peter Borg Costanzi, Corinne Borg Costanzi, Nicholas Bonnici, George Preca, Dr Conrad Portanier, David Pace, Clare Pace, u Alan Tabone

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Joe Xuereb

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi tat-13 ta’ Novembru 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-24 ta’ Ottubru 2023 li laqa’ limitatament l-appell tat-terzi u filwaqt li hassar in-notifika tal-permess PA9378/19 ordna lill-applikant jipprezenta pjanti riveduti skont dak deciz mit-Tribunal u fi zmien tletin jum wara dan, jinhareg il-permess. L-applikazzjoni hi PA9378/19 ’Demolition of existing terraced houses, retaining facades, and construction of a hostel (class 3A) consisting of a basement, 5 floors and a receded floor’ f’Tas-Sliema;

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

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

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell gie ntavolat minn terzi fil-konfront tal-approvazzjoni tal-permess PA 9378/19 li jirrigwarda twaqqiegh ta’ djar ezistenti, zamma tal-faccati u kostruzzjoni ta’ *hostel* ta’ Klassi 3A konsistenti minn *basement*, hames sulari u sular irtirat. Is-sit *de quo* jinsab f’zona ta’ konservazzjoni urbana [Skont Mappa SJ1 tal-Pjan Lokali ghall-Portijiet tat-Tramuntana] fi Triq Gorg Borg Olivier, fil-lokalita’ ta’ Tas-Sliema.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti terzi qed iressqu s-segwenti aggravji kontra lizvilupp approvat:
1.Illi skont il-Pjan Lokali, il-limitazzjoni tal-gholi hija ta’ zewg sulari minghajr *semi-basement*, u cioe 11.4 metri skont Anness 2 tad-DC15 mentri l-izvilupp approvat ghandu gholi ta’ 22.3 metri. Jinghad li ghalkemm id-DC15 jipprovdi li l-*policies* P4, P27 u P32 jipprevalu fuq dak li jipprovdi l-Pjan Lokali, l-ebda *policy* ma tista’ qatt teghleb dak li jghid il-Pjan Lokali u dan skont l-Artikolu 52 tal-Kap. 552 li jipprovdi l-ordni ta’ precedenza bejn id-diversi *policies* talippjanar. B’konsegwenza il-*policy* P4 tad-DC15 ma tista’ qatt tippermetti rilassiment tallimitazzjoni ta’ l-gholi kif stabbilita fil-Pjan Lokali. Jinghad li anki kieku kellha tigi applikata l-*policy* P4, huwa evidenti li l-izvilupp ma jikkonformax ma’ dak li tiddisponi din l-istess *policy* fejn tapplika l-*area of influence* li tohrog mill-Figura 18(b), u dan tenut li kieku f’dan il-kaz l-gholi massimu permissibbli kien ikun ta’ 3 sulari u iehor irtirat, *ossia* inqas minn dak approvat. Illi ghalhekk l-analizi ta’ l-Awtorita’ li l-limitazzjoni tal-gholi tista’ tigi rilassata tenut li jezisti bini adjacenti b’gholi ta’ tmien sulari hija legalment zbaljata tenut li wiehed irid

jikkalkula l-gholi medja tal-binjiet vicin u jekk ser jitatta *blank party wall* ser jinholoq iehor gdid mal-ewwel. B'rabta ma' dan issir referenza ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell flismijiet**: Frank Zammit vs l-Awtorita' tal-Ippjanar**. Illi l-kuntest tas-sit huwa kkaratterizzat bi predominanza ta' bini ta' zewg sulari u ghalhekk ser jinholoq precedent perikoluz li ser iwassal biex dak li ghandu jigi konservat jigi distrutt.
2.Illi l-hamest idjar adjacenti ghas-sit inkwistjoni huma kollha skedati fit-tieni grad ta' protezzjoni filwaqt li aktar 'l fuq fl-istess triq hemm diversi binjiet skedati fl-ewwel u fit-tieni grad ta' protezzjoni. Ghalhekk kjarament l-izvilupp propost ser ikun inkompatibbli maz-zona tal-madwar.
3.L-izvilupp approvat ser jirrizulta fi hsara rriversibbli ghall-i*streetscape* tenut kont li ser ikompli jitressaq zvilupp modern li m'huwiex konformi mal-madwar u b'generazzjoni ta' hajt talappogg mixuf iehor iktar vicin il-bini skedat. Illi billi l-bini adjacenti huwa skedat, lanqas ser ikun possibbli li l-hajt t'appogg mikxuf jitghatta. Oltre dan, l-i*streetscape* ser tkompli tigi affettwata bit-tnehhija tal-opramorta ezistenti li hija karatteristika fodamentali tal-faccata u uniformi mal-bqija tal-binjiet ta' l-istess epoka.
4.Illi l-attivita' ta' *hostel* ser tiggenera iktar traffiku minn uzu residenzjali fuq zewg sulari, u dan tenut li z-zieda fil-vannijiet, *taxis* u vetturi ser tohnoq triq dejqa fejn l-ipparkjar huwa diga notorjament difficli. Oltre dan jinghad li l-pjanti approvata ma jurux facilitajiet bhal *laundry*, kcina, mhazen ghall-manutenzjoni, *garbage rooms*, fost ohrajn, u ghalhekk dawn isservizzi kollha ser ikollhom jigu provduti minn barra b'rizultat ta' pressjoni fuq it-traffiku fi zvilupp li diga ghandu madwar 15-il parkegg inqas minn dak rikjest. Barra minn hekk, ser tkun mehtiega *loading/unloading bay* u *taxi drop off*.

Illi fir-risposta tieghu, il-*permit holder* jirrileva li l-Awtorita' bbazat l-evalwazzjoni tal-gholi bl-applikazzjoni ta' l-objettiv UO2.3 tal-iSPED li jadvoka approcc xprunat mill-kuntest f'zoni ta' konseravzzjoni urbana u ghalhekk l-allegazzjoni li l-Awtorita' tat precedenza lid-DC15 hija bla bazi. Illi l-Awtorita' primarjament tat precedenza lill-iSPED kif jitlob l-Artikolu 52 tal-Kap. 552 filwaqt li abbazi ta' dan gew applikati l-*policies* P1, P4, P35, P39 u gwida G2 tad-DC15. Jinghad ulterjorment li l-Awtorita' approvat l-applikazzjoni odjerna wara li assigurat li bil-proposta kien ser jinholoq effett ta' tansizzjoni li jirrispekkja t-topografija tattriq b'dana li l-binja kienet *visually appropriate* ghaliex tintegra ma' l-integrita' vizwali u lkarattru tal-i*streetscape*. Oltre dan, l-uzu ta' *guesthouse* f'zona residenjali huwa konformi mal-*policy* CG07 tal-Pjan Lokali kif ukoll TO6.1 u UO3.5 u 4 tal-iSPED, filwaqt li kemm id*Design Advisory Committee* kif ukoll is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali ma sabu ebda oggezzjoni ghad-disinn propost u l-gholi generali ta' l-izvilupp. B'referenza ghar-raba' aggravju, il-*permit holder* jirrileva li *Transport Malta* ma sabet ebda oggezzjoni ghallproposta nkwistjoni u ghall-kundizzjoni mposta fir-rigward ta' kontribuzzjoni ghan-nuqqas ta' parkegg.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' zammet-ferm mad-decizjoni taghha u tibda billi taghmel referenza ghall-*policy* P6 tal-linja gwida DC15 li tipprezenta tlett xenarji fejn f'dan il-kaz partikolari gie applikat it-tielet xenarju li prattikament huwa identiku ghallkaz odjern u li huwa intiz sabiex issir transizzjoni adegwata u tigi mtejba l-i*streetscape*. LAwtorita' ssostni li bil-modifiki mitluba mill-Kummissjoni, il-proposta odjerna saret wahda li ttejjeb l-i*streetscape* ghaliex permezz ta' applikazzjoni wahda qed jigi kkancellat l-impatt li lhajt ta' l-appogg ezistenti qed johloq fuq it-triq, kif johrog car fir-ritratti *a fol* 1G. Jinghad ulterjorment li meta l-Kummissjoni kellha twiezen il-kunsiderazzjonijiet applikabbli ghas-sit kien ampjament car li kien hemm konsiderazzjonijiet li kellhom jittiehdu ulterjorment minn dak li tipprovdi l-*policy* P4 tad-DC15. B'referenza ghall-Artikolu 52 tal-Kap. 552 kwotat millappellanti, l-Awtorita' tirrileva li dan l-Artikolu jispecifika b'mod car li l-precedenza tapplika meta jkun hemm kunflitt materjali bejn il-*polices* approvati u mplimentati mill-Awtorita', filwaqt li ssostni li m'hemm ebda kunflitt bejn il-Pjan Lokali u d-DC15. B'rabta ma' dan, lAwtorita' taghmel referenza ghad-decizjoni tal-appell PAB 170/19. Jinghad ulterjorment li lAwtorita' strahet fuq ir-rakkomandazzjoni tal-SCH fejn stqarret li l-proposta tal-applikant kienet fuq livell accettabbli mil-lat ta' wirt kulturali. B'referenza ghall-ahhar aggravju lAwtorita' tosserva li

qabel ma Transport Malta kkunsidrat b'mod favorevoli l-proposta, lapplikant hejja studju dwar il-possibbli mpatti mil-lat ta' trasport, *a fol* 277B. Jinghad li minkejja dan, l-Awtorita' ghamlet l-analizi taghha fuq il-proposta skont il-*policies* tad-DC15 u ohrajn ta' rilevanza fejn l-impatt li qed jinholoq bl-izvilupp seta' jigi mitigat skont ilprovvedimenti tal-*policy* P18 tad-DC15. L-Awtorita' tikkonkludi li allegazzjonijiet ohra huma relatati ma' kwistjonijiet ta' nfurzar min-naha ta' Transport Malta u l-Pulizija.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali, il-*permit holder* ikompli jsostni dak gia sollevat minnu fl-ewwel risposta tieghu ghal dan l-appell, filwaqt li b'referenza ghal dak li jipprovdi l-Artikolu 52 tal-Kap. 552 jaghmel referenza ghad-decizjoni tal-appell PAB 170/19 innutata wkoll mill-Awtorita' fir-risposta taghha. Jinghad ulterjorment li l-*policy* P4 tad-DC15 ma tistax tittiehed f'izolament u minghajr kuntest tad-diversi provvedimenti tad-DC15, li jinkludu l-*policy* P6 li hija ntiza sabiex tigi provduta soluzzjoni ta' disinn transitorju adegwat f'sitwazzjonijiet bhal dawk tas-sit odjern. Il-*permit holder* jaghmel referenza wkoll ghall*policy* NHHO 01 tal-Pjan Lokali li tippermetti uzi ta' Klassi 3A f'zona residenzjali, filwaqt li jsostni li jaqbel mal-analizi fil-*case officer's report* rigward il-vicinanza tas-sit ghal bini iehor skedat. Il-*permit holder* jerga' jaghmel referenza ghar-rakkomandazzjoni tal-SCH f'dak li jirrigwarda r-relazzjoni tal-faccata mal-kumplament tal-i*streetscape* u jinghad li sa mill-bidu tal-process saru diversi emendi sabiex tinstab l-ahjar soluzzjoni. Jinghad ulterjorment li blizvilupp propost ser jigi mnaqqas drastikament il-hajt t'appogg mikxuf ezistenti. Il-*permit holder* jikkonkludi li kwalunkwe kwistjoni ta' parkegg giet evalwata mill-Awtorita' qabel ma nghatat id-decizjoni kemm f'dak li jirrigwarda l-istudji mhejjija mill-applikant kif ukoll f'dak li titlob il-*policy* P18 tad-DC15.

Illi fit-trattazzjoni tal-appell, mizmuma waqt is-seduta tas-7 ta' Frar tal-2023, l-appellanti jergghu jaghmlu referenza ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Frank Zammit vs l-Awtorita' tal-Ippjanar**, moghtija fis-7 ta' Dicembru 2022.

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

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

L-Ewwel, it-Tieni u t-Tielet Aggravji:
Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti jibdew billi jargumentaw li skont il-Pjan Lokali ghall-Portijiet tat-Tramuntana, il-limitazzjoni tal-gholi hija ta' zewg sulari minghajr *semibasement*, u *cioe* 11.4 metri skont Anness 2 tad-DC15, mentri l-izvilupp approvat ghandu gholi ta' 22.3 metri. Illi filwaqt li t-Tribunal seta' jikkonstata li huwa minnu li Mappa SJ3 talPjan Lokali tidentifika s-sit b'limitazzjoni ta' gholi ta' zewg sulari minghajr *semi-basement*, dan l-argument tal-appellant ma jreggix u dan tenut kont li bid-dhul fis-sehh tal-linja gwida DC15, il-limitazzjoni tal-gholi hekk kif indikata fil-Pjan Lokali qed tigi tradotta f'interpretazzjoni aktar specifika kemm f'zoni komuni *within scheme* kif ukoll f'zoni ta' konservazzjoni urbana. Illi f'zoni ta' konservazzjoni urbana, bhal fil-kaz odjern, levalwazzjoni tal-gholi ghandha tkun ibbazata fuq approcc xprunat mill-kuntest tali*streetscape* immedjata, u mhux fuq interpretazzjoni skont dak li jipprovdi Anness 2 talistess linja gwida kif qed jissuggerixxu l-appellanti.

B'rabta' ma' dan, l-appellanti jaghmlu referenza partikolari ghall-*policy* P4 tal-linja gwida DC15 li tipprovdi li "In the case of Urban Conservation Areas, the existing committed prevailing height to width ratio will be derived through a streetscape analysis", u jargumentaw li tali policy qatt ma tista' tippermetti rilassament tal-limitazzjoni ta' l-gholi kif stabbilita fil-Pjan Lokali, u dan skont l-ordni ta' precedenza bejn id-diversi *policies* tal-ippjanar kif elenkata fl-Artikolu 52 tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi t-Tribunal jinnota li l-

Artikolu 52 jipprovdi ssekwenza ta' applikabilita' tal-*policies* ta' ppjanar u dan 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 fl-ordni 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 pjanta' 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.

Dan l-artikolu jispecifika bl-aktar mod car li dan japplika meta jkun hemm kunflitt materjali bejn il-*policies* approvati u implimentati minn l-Awtorita'.
Illi b'referenza ghal dan l-Artikolu, l-appellanti jishqu li l-Awtorita' naqset milli tikkunsidra u tapplika dak li jipprovdi l-Pjan Lokali f'termini ta' *height limitation* meta dan kellu jiehu precedenza fuq dak li jipprovdi d-DC15. Madanakollu, it-Tribunal jirrimarka li dan l-Artikolu jispecifika b'mod car li s-sekwenza ta' applikabilita' tal-*policies* tapplika biss jkun hemm kunflitt materjali bejn il-*policies* approvati u implimentati minn l-Awtorita'. Illi t-Tribunal gia kellu l-okkazjoni jesprimi din il-linja ta' hsieb f'diversi kazijiet ohra, inkluz fl-appell PAB 170/19 kwotat kemm mill-Awtorita' kif ukoll mill-*permit holder* fir-risposti taghhom.

Illi, jekk xejn, it-Tribunal jirrimarka li l-"*context driven approach*" adottat fil-linja gwida DC15 jimxi in linea mal-objettivi tal-iSPED li ghandu l-oghla precedenza skont l-Artikolu 52 surreferit, u dan kif partikolarment rifless f'*Urban Ojectives* 2.3 u 2.4 li jfittxu li jtejjbu ilpajsagg urban u l-ambjent f'centri storici billi jiddisponu hekk kif gej:
Urban Objective 2.3: "Adopting a context driven approach to the control of building heights within Urban Conervation Areas."
Urban Objective 2.4: "Development within hostoric sites is to be carried out in such a manner so as to ensure that the historic sites'skyline is not adversely affected."

Oltre dan, u kif innutat mill-appellanti stess, fl-*Interim Transitory Provisions* tal-linja gwida DC15 jigi ccarat is-segwenti:
In the interim period pending the approval of the Local Plans, Policies P4, P27 and P32 will prevail over the Local Plans, unless there is conflict with site-specific policies within a locality in which case the Local Plans will prevail.

Illi, kontrarjament ghal dak li qed jallegaw l-appellanti, gialadarba ma jezisti l-ebda kunflitt ma' *policies* li huma *site-specific* fil-kaz odjern, l-evalwazzjoni tal-gholi skont dak li tesigi l*policy* P4 tal-linja gwida DC15, kwotata mill-istess appellanti, ghandha tiehu precedenza fuq dak indikat fil-Pjan Lokali, u dan in linea mal-iSPED li jipprevali l-istess. Illi ghaldaqstant johrog bic-car li f'kaz ta' proposti li jinkludu tibdil fl-gholi tal-bini f'centri storici ghandu jkun hemm kunsiderazzjoni tal-kuntest u r-*roofscape* tal-madwar, fejn l-gholi ezistenti li jipprevali fuq in-naha tat-triq fejn l-izvilupp huwa propost ghandu jiehu precedenza. Ghalhekk, itTribunal ma jqisx li l-argumenti mressqa fl-ewwel parti tal-ewwel aggravju huma mis-sewwa.
Illi permezz tal-ewwel aggravju wkoll, l-appellanti jkomplu jargumentaw li anki kieku kellha tigi applikata l-*policy* P4, huwa evidenti li l-izvilupp mhux konformi ma' dak li tiddisponi din l-istess *policy* fejn tapplika l-*area of influence* li tohrog mill-Figura 18(b).
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jirreferi ghall-kuntest tas-sit fejn seta' josserva li l-i*streetscape* immedjata ghas-sit odjern hija kkaratterizzata bi predeominanza ta' zewg sulari u strutturi tal-bejt, b'ringiela ta' propjetajiet skedati fit-tieni grad ta' protezzjoni ghall-valur arkitettoniku taghhom, u dan skont in-Notifika tal-Gvern 43 tal-2018. Minkejja dan, is-sit odjern jinsab kontigwu ma' sit iehor li jinsab fit-tarf tal-konfini tal-UCA u li jgwadi minn gholi ta' sitt sulari fuq il-faccata u iehor irtirat, b'dana li qed jinholoq hajt t'appogg mikxuf ta' erba' sulari fuq is-sit odjern u l-kumplament ta' l-i*streetscape* man-naha tal-Lbic tas-sit. It-Tribunal hawnhekk jinnota li dan is-sit li jinsab gewwa l-konfini tal-UCA huwa dominanti fuq l-*istreetscape*. It-

Tribunal josserva ulterjorment li l-i*streetscape* man-naha l-ohra ta' dan is-sit kontigwu, *ossia* lejn il-Grigal, tkompli bl-istess gholi ta' sitt sulari u iehor irtirat filwaqt li tkompli toghla iktar minn hekk lejn il-kantuniera tat-triq, ghalkemm wiehed irid jikkonsidra li, ghajr ghas-sit kontigwu ma' dak odjern li jinsab ukoll fil-UCA, il-kumplament ta' din il-parti ta' l-i*streetscape* taqa' 'l barra mill-UCA u tqarreb sew lejn ix-Xatt ta' TasSliema fejn l-izviliupp huwa kkarratterizzat fil-maggioparti tieghu b'bini gholi. Illi fil-fatt ilkumplament ta' l-i*streetscape* lejn ix-xatt hija progettata b'limitazzjoni ta' gholi ta' sitt sulari u *semi-basement* skont Mappa SJ3 tal-Pjan Lokali ghall-Portijiet tat-Tramuntana.
Illi b'referenza ghall-pjanti approvati, partikolarment l-i*streetscape elevation a fol* 266A, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li, f'termini ta' *massing*, l-izvilupp approvat fuq is-sit odjern, jipproponi estensjoni vertikali ta' zewg sulari, fuq iz-zewg sulari tal-propjeta' ezistenti, u sular iehor irtirat mill-faccata tal-bini u mill-genb. Illi b'referenza ghall-elevazzjoni tal-genb *a fol* 271A jidher li filwaqt li s-sular irtirat qed jipprovdi trattament tal-faccata b'*massing* imtarrag, it-transizzjoni addottata mill-applikant tfittex li tnaqqas l-appogg ezistenti ta' erba' sulari li jharsu fuq is-sit odjern ghal gholi ta' 6.51 metri filwaqt li qed jinholoq hajt t'appogg b'gholi ta' madwar 5.45 metri fuq il-propjetajiet iktar baxxi, u liema hajt qed jigi trattat b'disinn li jkompli mal-*cornices* tal-faccata.

Illi fir-rigward ta' dan il-*massing* propost, l-appellanti jqisu li minkejja li ser jitatta hajt t'appogg mikxuf, ser jinholoq iehor gdid mal-ewwel, u b'rabta ma' dan jaghmlu referenza ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet**: Frank Zammit vs l-Awtorita' tal-Ippjanar,** moghtija ricentament fis-7 ta' Dicembru 2022. Illi t-Tribunal seta' jikkonstata li dan il-kaz kien jikkoncerna estensjoni vertikali ta' zewg sulari u iehor irtirat fuq il-faccata ta' binja f'kantuniera u li tifforma parti miz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana tal-Pieta', [Dok. 110B u 110C fl-inkartament tal-PA1721/19] fejn f'dan ilkaz l-*area of influence* applikabbli u li tohrog mill-Figura 18(b), kif innutat mill-appellanti f'dan l-aggravju, kienet simili ghal xenarju numru 1. Illi fis-sentenza kwotata mill-appellanti, il-Qorti tal-Appell ghamlet is-segwenti apprezzament tal-*area of influence* li ghandha tittiehed inkunsiderazzjoni fl-evalwazzjoni ta' l-gholi tal-bini f'zoni ta' konservazzjoni urbana:
It-Tribunal qies illi l-area of influence f'salib it-toroq bejn Triq Santa Monika u Triq Hookham Frere, Pieta ma kellux jittiehed f'izolament billi jittiehed biss in konsiderazzjoni listreetscape analysis skont figura 18(b) izda wkoll il-facade submission b'din tal-ahhar tindika li ghandu jigi indikat l-gholi tal-bini ta' zewg proprjetajiet adjacenti fuq kull naha talkantuniera. It-Tribunal ghamel diversi konsiderazzjonijiet fuq din il-kwistjoni izda l-Qorti ma taqbilx li din hi applikazzjoni korretta tal-policy rilevanti kif ser jinghad hawn taht.

Illi DC2015 f'policy P35 Building Heights Interpretation of Building Heights in Urban Convervation Areas tistabilixxi kif ghandu jigi ikkalkulat l-gholi tal-bini f'zona ta' konservazzjoni urbana, u dan a bazi ta' streetscape analysis specifikament kif stabbilit f'policy P4:
In the case of urban convservation areas, the assessment of building heights on the steet facade will be based on the streetscape analysis as established in policy P4. Additional levels above this height will be assessed on the basis of policy P39.
Imbaghad policy P4 tghid
In the case of urban convservation areas, the existing committed prevailing height to width ratio will be derived through a streetscape analysis, the extent of which (area of influence) is illustrated in figure 18(b) in line with provisions of P34.
[…]
F'dan il-kaz it-Tribunal stess jghid li l-gholi tal-binjiet fiz-zona ta' influenza skont figura 18(b) ghal finijiet ta' streetscape analysis huma ta' zewg sulari b'wiehed irtirat hlief ghal proprjeta wahda li nghatalha permess fl-2018 ghal hames sulari bl-ahhar wiehed irtirat. Ta' minn isemmi wkoll illi t-tliet proprjetajiet li huma f'salib it-toroq bejn Triq Hookham Frere u Triq Santa Monika huma ta' zewg sulari.

It-Tribunal darba rinfaccat b'sitwazzjoni pjuttost cara li l-izvilupp ser imur kontra dak li hu l-gholi predominanti fiz-zona ta' influenza u specjalment fit-tliet kantunieri l-ohra ta' salib it-toroq in linea ma' dak li trid l-istreetscape analysis skont figure 18(b) ma kellux iqis il-facade analysis b'gustifikazzjoni. Il-facade analysis tikkumplimenta mhux tisostitwixxi dak li jigi ravvizat flistreetscape analysis. *Il-context driven approach ma jfissirx li jittiehed kont ta' rekwizit a skapitu ta' iehor. Kull rekwizit u element irid jigi sodisfatt ghal ezitu pozittiv ta' applikazzjoni ta' zvilupp. In oltre r-referenza tat-Tribunal ghall-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 hi irrelevanti fid-determinazzjoni ta' zvilupp li ghandu policies cari ta' kif ghandhom jigu applikat.*

Illi ghalhekk il-Qorti tal-Appell taghmilha cara li dak li tipprovdi l-Figura 18 fid-DC15 li minnha hija derivata l-*area of influence* li tiddetermina l-gholi tal-bini f'zona ta'
konservazzjoni urbana, trid tigi nterpretata b'mod shih, fejn il-*façade submission* kif indikata fl-Figura 18(c) u li m'ghandha qatt tittiehed f'izolament mix-xenarji stabbiliti fl-*istreetscape analysis* skont il-Figura 18(b), b'dana li m'ghandux jittiehed kont ta' rekwizit a skapitu ta' iehor.
It-Tribunal jinnota li c-cirkustanzi ta' l-i*streetscape* fil-kaz odjern huma simili ghal dak li jipprovdu it-tielet xenarji tal-i*streetscape analysis* u l-*façade submission* fil-Figuri 18(b) u 18(c) rispettivamet, fejn l-*area of influence* li tapplika ghas-sit inkwistjoni tinkludi z-zewg propjetajiet fuq kull naha tas-sit u l-hames propjetajiet ezattament faccata man-naha l-ohra tat-triq. Illi minn dawn il-propjetajiet ghandu jigi derivat il-*height to width ratio* prevalenti f'din l-*area of influence* kif titlob il-*policy* P4 tad-DC15. It-Tribunal seta' jikkonstata li f'dan il-kaz, kemm is-sit odjern, kif ukoll iz-zewg propjetajiet fuq in-naha tal-lemin (meta wiehed ihares lejn il-faccata) u l-hames propjetajiet man-naha l-ohra tat-triq jinsabu fuq zewg sulari u jinkludu strutturi tal-bejt irtirati mill-faccata, filwaqt li z-zewg propjetajiet kontigwi mas-sit odjern man-naha tax-xellug jinsabu fuq sitt sulari, sular iehor irtirat u struttura ohra rtirata fl-oghla livell tal-bejt.
Illi b'referenza ghar-rapport tal-*case officer*, [Dok. 284A fl-inkartament tal-PA9378/19] it-Tribunal jinnota li fl-evalwazzjoni tieghu, idDirettorat naqas milli jaghmel apprezzament dettaljat tal-*area of influence* li qed taffettwa ssit inkwitsjoni u minflok qies biss li "*In the case of the Urban Conservation Area, the building height shall never be higher or less than that of the committed adjacent properties, on one or both sides, where applicable. As per streetscape analysis, Triq Gorg Borg Olivier is predominant by a two-storey building however the adjacent building of the site in question consists of an eight-storey building – refer to drawing 150A and external site photos at document 1G. Therefore, the proposed increase in height is considered as being compatible with the immediate adjacent building.*"
Minkejja dan kollu, fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' targumenta li l-linja gwida DC15 tipprovdi principji ohra li kellhom jittiehdu inkunsiderazzjoni ulterjorment minn dak li tipprovdi l-*policy* P4 tad-DC15. F'dan is-sens, l-Awtorita' taghmel referenza ghall*policy* P6 li tirregola soluzzjonijiet ta' transizzjoni adegwata fi hdan '*Individual Area Typologies*'. It-Tribunal jinnota li tali *policy* ma saret ebda referenza ghaliha mid-Direttorat fl-evalwazzjoni tieghu ghalkemm qies li "*the proposed increase in height is considered as being compatible with the immediate adjacent building".* Illi dan lanqas ma jirrizulta millminuti tal-laqghat tal-Kummissjoni, [Min. 209 u 259 fl-inkartament tal-PA9378/19] ghalkemm l-istess Kummissjoni talbet trattament ulterjuri sabiex jigi provdut irtirar ta' tlett metri mill-genb tas-sular irtirat.
Nonostante dan, u fil-mori ta' dan l-appell, l-Awtorita' taghmel referenza ghat-tlett xenarji li l-*policy* P6 taghmel referenza ghalihom f'istanzi fejn "there is an existing side blank wall and where the higher of the two buildings (covered by planning permission) exceeds the height limitation for that street", u tinnota li dan il-kaz partikolari huwa prattikament identiku ghat-tielet xenarju intiz sabiex issir transizzjoni adegwata mtarrga fuq sit li jkun kontigwu ma' zvilupp oghla mil-limitazzjoni tal-gholi u fejn id-differenza fl-gholi hija iktar minn sular. It-Tribunal jinnota li huwa minnu li l-istess sitwazzjoni tat-tielet xenarju tal-*policy* P6 hija riflessa filkuntest tal-i*streetscape* in kwistjoni.
Madanakollu, u b'analizi mill-qrib tal-*policy* P6 tal-linja gwida DC15, dan it-Tribunal jinnota li filwaqt li l-istess *policy* tahseb ghal trattament ta' transizzjoni f'cirkostanzi varji, inkluz f'siti li

jaqghu immedjatament 'l barra mill-UCA, l-istess *policy* teskludi Zoni ta' Konservazzjoni Urbana, li jaqghu taht *Area Typology* A1, bhala dawk iz-zoni li ghalihom tapplika din il-*policy*. Illi ghalhekk jidher li tali *policy* hija iktar intiza ghal zoni ohra *within scheme*, li jaqghu taht *area typologies* ohra, filwaqt li l-linja gwida DC15 tipprovdi *policies* ohra specifici li jirregolaw il-limitazzjoni ta' l-gholi f'zoni ta' konservazzjoni urbana, kif innutat supra.

Illi fl-ewwel lok, u qabel jibda' jikkonsidra l-*massing* tal-izvilupp approvat, dan it-Tribunal jinnota s-segwenti anomaliji fil-pjanti kif approvati mill-Awtorita':

i.Illi filwaqt li l-pjanta sezzjonali A-A *a fol* 269A turi opramorta fl-oghla livell tal-bejt fejn huma proposti li jinzammu s-servizzi, il-pjanta ta' l-elevazzjoni *a fol* 266A u 270A turi li lgholi massimu propost qed jeskludi tali opramorta fl-oghla livell tal-bejt. Illi skont il-pjanta sezzjoniali B-B *a fol* 270A jidher li l-istess opramorta hija rtirata mill-faccata tal-genb sabiex tinholoq transizzjoni ulterjuri. Madanakollu, mill-informazzjoni prezentata m'huwiex car jekk tali rtirar huwiex propost tul il-fond kollu tas-sular irtirat tenut li dan ma johrogx car la millpjanta tal-elevazzjoni *a fol* 270A u lanqas mill-pjanti approvati *a fol* 268A.

ii.Illi filwaqt li l-pjanta sezzjonali A-A *a fol* 269A u l-elevazzjoni tal-genb *a fol* 271A ma juru ebda rtirar mill-faccata fuq il-bitha ta' wara, il-pjanti *a fol* 268A juru rtirar ta' 0.75 metri mill-istess faccata.

Illi t-Tribunal ikompli billi jikkonsidra li fic-cirkostanzi specifici tas-sit odjern, it-Tribunal ma jistax jinjora l-impatt negattiv li qed jigi kreat b'hajt t'appogg estensiv ta' erba' sulari fuq propjetajiet li huma skedati ghall-valur arkitettoniku taghhom fit-tieni grad ta' protezzjoni, u li jinkludu r-ringiela tal-propjetajiet kollha, ghajr ghall-propjeta' fuq is-sit odjern, li jiffurmaw l-i*streetscape* immedjata man-naha tat-triq tas-sit odjern. Illi dawn ic-cirkustanzi ma kienux jipprevalu fil-kaz tal-Pieta' kwotat mill-appellanti, fejn ghalkemm kienu jezistu xi propjetajiet skedati fuq in-naha l-ohra tat-triq moghnija bit-tielet grad ta' protezzjoni, dawn ma kienux fil-kuntest immedjat tal-hajt t'appogg mikxuf, u ghalhekk huwa difficli biex wiehed iqabbel iz-zewg kazijiet bhala ezempji *like-with-like*. Illi l-*context driven approach* jitlob ghal assessjar ta' impatt vizwali fil-kuntest partikolari tas-sit tal-izvilupp, u ghalhekk huwa inutli li wiehed jaghmel referenza ghal kazijiet ohra li jinsabu f'kuntest differenti u li kienu suggett ghal assessjar u apprezzament differenti.

Illi meta jqis l-eskluzjoni tal-opramorta fl-oghla livell tal-bejt, *ossia* kif indikat fil-pjanta ta' lelevazzjoni *a fol* 266A u mhux fil-pjanta sezzjonali A-A *a fol* 269A, it-Tribunal huwa tal-fehma li t-transizzjoni proposta li tinkorpora *massing* mtarrag 'l isfel fuq il-faccata tal-genb qed tipprovdi soluzzjoni pozittiva u sensibbli li ttaffi l-impatt negattiv li qed jinholoq bil-hajt t'appogg estensiv u li fil-prezent qed jiddomina l-integrita' vizwali ta' din l-i*streetscape* sensittiva. Ghalhekk, hija l-fehma tat-Tribunal li t-transizzjoni proposta bejn iz-zewg estremitajiet ta' gholi qed tikkonsolida l-i*streetscape* ezistenti.

Nonostante dan, it-Tribunal huwa mhasseb dwar il-mod ta' kif il-*massing* propost ser jimpingi direttament fuq il-faccata tal-bini u b'effett negattiv fuq il-kumplament tali*streetscape* li hija moghnija b'ringiela ta' bini skedat fit-tieni grad ghall-valur arkitettoniku tieghu. Illi dan it-thassib jorbot direttament mal-argumenti mressqa mill-appellanti fit-tieni u t-tielet aggravji taghhom fejn jesprimu kontenzjoni dwar il-hsara rriversibbli li l-izviliupp ser ikollu fuq il-kumplament ta' l-i*streetscape* skedata, partikolarment bit-tnehhija tal-opramorta ezistenti li hija karatteristika fondamentali tal-faccata b'uniformita' mal-bqija tal-binjiet ta' listess epoka. Illi t-Tribunal huwa fi qbil ma' l-appellanti li l-opramorta fuq il-faccata qieghdha hemm sabiex tinzamm kontinwita' lineari mal-kumplament ta' l-i*streetscape* u ghalhekk din il-karatteristika ghandha tinzamm, iktar u iktar f'kuntest ta' bini skedat. Illi lgwida G18 tal-linja gwida DC15 titkellem dwar l-importanza ghas-salvagwardja ta' "important horizontal lines along the street façade, in terms of the continuity of floor heights and building elements that contribute to, or form the basis of, the streetscape." Illi ghalhekk m'huwiex bizzejjed li tinzamm transizzjoni bejn l-gholi differenti tul l-istreetscape izda wkoll mill-faccata ezistenti tal-bini.

Min-naha l-ohra, it-Tribunal iqis li ghalkemm il-parti retrostanti tas-sit tmiss ukoll ma' propjeta' ohra skedata fit-tieni grad ta' protezzjoni fuq Triq Stella Maris, jezisti zvilupp fuq Triq Guze' Howard li jestendi san-naha ta' wara tal-propjeta' odjerna u dik skedata b'massing li jestendi 'l fuq mil-livell tal-bejt tal-propjeta' odjerna b'zewg sulari u iehor irtirat. Illi kif innutat supra, il-

massing kif approvat fuq is-sit odjern jinkludi rtirar ta' 0.75 metri mill-faccata ta' wara fl-oghla livell talbejt, skont il-pjanti a fol 268A, filwaqt li l-pjanta sezzjoniali A-A a fol 269A u l-elevazzjoni tal-genb a fol 271A ma juru ebda irtirar fuq wara. Meta t-Tribunal jikkonsidra l-kuntest tal-propjeta' skedata fuq in-naha ta' wara tas-sit, dan it-Tribunal hu tal-fehma li l-massa tal-bini fuq wara m'ghandhiex testendi iktar minn dak ta' zewg sulari u iehor irtirat, b'dana li ghandu jinzamm l-istess massing tal-propjeta' ezistenti li taghti fuq Triq Guze' Howard, u ghalhekk is-sular fl-oghla livell tal-bejt ghandu jirtira almenu 3 metri mill-faccata ta' wara.

Illi f'termini ta' disinn fil-livelli ta' fuq, it-Tribunal huwa fi qbil mal-proposta fejn qed tinholoq soluzzjoni arkitettonika iktar kontemporanja li tvarja mid-disinn tradizzjonali fil-livelli ta' taht. Illi t-Tribunal hu tal-fehma li dan l-approcc jista' jsahhah il-legibilita' tal-faccata talbini in mertu u l-faccati skedati ezistenti tul il-kumplament tal-i*streetscape*, jekk l-estensjoni tigi ddisinjata b'attenzjoni xierqa lejn l-elementi ezistenti li jhaddnu dawn il-faccati ezistenti. Dan huwa wkoll in linea ma' dak li tesigi gwida G33 tal-linja gwida DC15 fejn jinghad issegwenti:
Unless the building is one of a series adjacent to each other, the approach should not be on slavishly copying, or replicating the architectural elements/features in question without giving due regard to the contextual implications… Indeed, the broader relevance of such elements/features to the streetscape should first be studied; following which the optimal manner with which such elements and/or features should be interpreted may be determined, keeping in mind that where possible one should strive to produce an architectural language that speaks of its time. Such elements/features may include vertical or horizontal lines/façade divisions provided by stone mouldings, which provide an important contribution to a streetscape and which should be respected. At the same time, however, there may be instances where in new additions and/redeveloped facades these may be interpreted as plainer variations that clearly distinguish them from the original features while nonetheless relating back to such motifs.

Illi minn analizi tal-elevazzjoni a fol 270A, it-Tribunal hu tal-fehma li s-sulari addizzjonali huma ta' disinn kontemporanju semplici li jirrispetta l-proporzjonijiet tal-aperturi tul il-kumplament tal-i*streetsacpe* fil-forma ta' french windows [Dok. 270A fl-inkartament tal-PA9378/19] b'materjal tal-injam. Minkejja dan, it-Tribunal jinnota li l-pjanti tal-elevazzjoni jonqsu milli juru r-railings li normalment jikkumplimentaw tali disinn ta' twieqi.
Illi fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha, it-Tribunal huwa propens li jilqa' limitatament l-ewwel tlett aggravji mressqa mill-appellanti b'dana li, f'termini ta' l-Artikolu 31 tal-Kap. 551 tal-Ligijiet ta' Malta, jkun opportun li jigu sottomessi pjanti riveduti li jtaffu l-effett tal-*massing* propost fuq il-faccata, kemm sabiex tinghata prominenza lill-istess faccata tal-bini kif ukoll sabiex tinzamm il-linja orizzontali mportanti li qed tinholoq blelement tal-opramorta. Illi ghalhekk, filwaqt li ghandha tinzamm l-opramorta ezistenti fuq ilfaccata, l-estensjoni vertikali fil-livelli tat-tieni u t-tielet sulari ghandha tigi rtirata lura b'1.5 metri mill-istess faccata filwaqt li s-sular fil-livell tal-bejt jigi rtirat bi 3 metri mis-sulari ta' tahtu. Illi d-disinn tas-sulari 'l fuq mill-faccata ezistenti ghandu jzomm l-istess propozjonijiet ta' aperturi filwaqt li jigi nkluz dettall tar-railings li normalment jikkumplimentaw id-disinn ta' french windows.
Illi b'dan il-mod is-sular fit-tieni livell mhux talli ser ikun mghotti fil-maggior parti tieghu blopramorta ezistenti, talli ser ikun irtirat lura sabiex ma jinqabdax vizwalment mit-triq bhala sular addizzjonali. B'hekk l-izvilupp ser jinqara fuq tlett sulari u iehor irtirat, b'dana li tthassib tal-appellanti fl-ewwel aggravju qed jigi ndirizzat fejn jargumentaw li skont l-*area of influence* li tohrog mill-Figura 18(b), l-gholi massimu permissibbli huwa ta' 3 sulari u iehor irtirat. Barra minn hekk, is-sular ta' fuq ghandu jigi rtirat bi 3 metri mill-faccata ta' wara, liema rtirar ghandu jigi rifless fil-pjanti kollha.
Sabiex jigu indirizzati l-anomaliji li jezistu fil-pjanti approvati, it-Tribunal iqis ukoll li l-pjanta sezzjonali A-A ghandha teskludi l-opramorta fl-oghla livell tal-bejt, filwaqt li s-servizzi

ghandhom jigu allokati f'post wiehed fit-terrazzin tas-sular irtirat u tigi mposta kundizzjoni f'dan ir-rgward.
Ghaldaqstant, fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament l-ewwel, it-tieni u t-tielet aggravji.

Ir-Raba' Aggravju:
Illi mill-aspett ta' traffiku mressaq fir-raba' aggravju, it-Tribunal jinnota li din il-kwistjoni taqa' taht il-kompetenza tal-Awtorita' tat-Trasport. Illi mill-inkartament tal-applikazzjoni jirrizulta li fir-risposta taghha ghall-izvilupp propost, l-Awtorita' tat-Trasport ma sabet l-ebda oggezzjoni, [Dok. 278A, 99 fl-inkartament tal-PA9378/19] u dan wara li l-applikant hejja studju dwar il-possibbli mpatti mil-lat ta' trasport, *a fol* 277B.

Fir-rigward tal-kwistjoni ta' parkegg, it-Tribunal jinnota li t-tnaqqis fil-*massing,* skont dak deciz fl-aggravji precedenti jista' jkollu effett dirett fuq in-numru ta' kmamar tas-sodda proposti b'dana li l-izvilupp rivedut jista' jsarraf fi tnaqqis fil-*parking requirement* li hu normalment ikkalkulat bir-rata ta' 0.25 ghal kull *guest bedroom*, f'kaz fejn japplikaw il*medium parking standards* hekk kif stabbilit f'Anness 1 tal-linja gwida DC15. Illi fiddecizjoni taghha *a fol* 307A, l-Awtorita' kienet qed timponi kontribuzzjoni lejn l-*Urban Improvement Fund* sabiex ittaffi n-nuqqas ta' tmien spazji ghall-parkegg, u dan ghaliex filprezent il-proposta kienet tinkludi 31 kamra ghall-vizitaturi. Illi filwaqt li kif indikat supra tali *shortfall* jista' jonqos bl-izvilupp rivedut, il-kontribuzzjoni mpost hija rikonoxxuta f'*Policy* P18 tal-linja gwida DC15, li tiddisponi hekk kif gej:
For both residential and non-residential development there will be a concerted effort to provide on-site parking in line with the Vehicle Parking Standards provided in Annex 1 to this document. This will be particularly enforced in residential areas. If this is physically and technically unfeasible/impossible, or undesirable, there will subsequently be a contribution to a Commuted Parking Payment Scheme (CPPS)/Urban Improvement Fund (UIF).

Illi mill-*policies* supra-citati huwa car li fejn parkegg fuq is-sit m'huwiex fattibbli fizikament ghandu ikun hemm kontribuzzjoni lejn il-*Commuted Parking Payment Scheme* (CPPS) jew l*Urban Improvement Fund (UIF)* bhala kumpens lejn in-nuqqas ta' parkegg. Illi fil-kaz tas-sit odjern huwa fizikament impossibbli li jigi provdut parkegg fuq is-sit minhabba z-zamma talfaccata tradizzjonali ezistenti. Illi fic-cirkostanzi tal-i*streetscape* ezistenti, moghnija b'ringiela ta' propjetajiet skedati, iz-zamma tal-faccata kienet kunsiderazzjoni li kellha tiehu precedenza. Ghalhekk, f'dan il-kaz, in-nuqqas ta' provvista ta' parkegg fuq is-sit huwa wiehed gustifikat f'dak li tippermetti l-*policy* P18 tal-linja gwida DC15 surreferita.
Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad ir-raba' aggravju.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament dan l-appell, ihassar in-notifika tal-permess PA 9378/19 u jordna lill-applikant sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni jipprezenta pjanti riveduti skont is-segwenti:
i.Illi ghandha tigi sottomessa pjanta tal-elevazzjoni riveduta li turi z-zamma ta' l-opramortaezistenti fuq il-faccata tal-bini sabiex tinzamm linearita' orizzontali mal-kumplament tali*streetscape* skedata;
ii.Illi l-estensjoni vertikali 'l fuq mill-faccata ezistenti, *ossia* fil-livelli tat-tieni u t-tielet sulari, ghandha tigi rtirata lura mill-faccata tal-bini b'1.5 metri, filwaqt li s-sular fil-livell tal-bejt ghandu jigi rtirat bi 3 metri mis-sulari ta' tahtu;
iii.Illi d-disinn fuq il-faccata ta' fuq ghandu jinkludi dettall tar-railings li normalment jikkumplimentaw id-disinn ta' french windows;
iv.Illi s-sular fil-livell tal-bejt ghandu jigi rtirat bi 3 metri mill-faccata ta' wara;
v.Illi dawn l-emendi ghandhom jigu rifless fil-pjanti kollha. Illi b'mod partikolari, il-pjanta sezzjonali A-A ghandha teskludi l-opramorta fl-oghla livell tal-bejt, filwaqt li s-servizzi ghandhom jigu allokati f'post wiehed fit-terrazzin tas-sular irtirat.

It-Tribunal jordna lis-Segretarja tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex terga' tohrog il-permess PA9378/19 fi zmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta' dawn il-pjanti. Illi barra lkondizzjonijiet standard, qed tigi mposta s-segwenti kundizzjoni:
Any services shall be placed in one location on the terrace at the lower roof level above the third floor and strictly not above the topmost roof level. The services shall be surrounded by adequate screening of one metre in height.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal kiser dak li jipprovdi l-artikolu 31 tal-Kap. 551 meta ordna fid-decizjoni tieghu sabiex l-applikant jipprezenta pjanti riveduti quddiem l-Awtorita u l-permess jinhareg tletin jum wara minghajr ma hemm il-possibilta ghat-terzi appellati jikkunsidraw dawn il-pjanti u jaghmlu s-sottomissjonijiet dwarhom u f'kull kaz ikollhom l-opportunita ta' revizjoni quddiem it-Tribunal;
2. It-Tribunal ma kienx konformi mal-policy P39 rigward set back floors billi s-sulari li t-Tribunal ordna li jigu irtirati huma ferm inqas irtirati minn dawk tal-binjiet adjacenti kif trid il-policy;
3. It-Tribunal naqas li jqis sew il-policy P2 dwar topographical considerations u ma ghamilx analizi tajba fuq l-impatt vizwali tal-izvilupp.

L-ewwel aggravju

Din il-Qorti f'okkazzjonijiet ohra kellha l-opportunita li taghti l-fehma taghha fuq l-artikolu 31 tal-Kap. 551 li jaghti l-opportunita lit-Tribunal li titlob lill-applikant jipprezenta pjanti godda <u>qabel</u> (sottolinear tal-Qorti) ighaddi ghad-decizjoni basta l-proposta ta' zvilupp ma tinbidilx fis-sustanza altrimenti t-Tribunal ikun qed jiehu post l-applikant u ma jitqies Tribunal ta' Revizjoni. L-iskop wara dan l-artikolu hu wiehed car sabiex dak li jordna t-Tribunal ma jiehu lil hadd b'sorpriza u l-partijiet kollha interessati jkollhom l-opportunita jirregolaw ruhhom dwar it-tibdil ordnat mit-Tribunal. Wara li jsir it-tibdil u t-Tribunal jisma lil partijiet li t-Tribunal jista' jkun f'pozizzjoni li jiehu decizjoni finali.

Dan mhux kaz fejn l-emendi proposti mit-Tribunal ghall-izvilupp kienu dibattuti fl-appell u ghalhekk il-partijiet kienu jafu bihom u kellhom opportunita jissottomettu l-fehmiet taghhom dwarhom. Ghalhekk it-Tribunal naqas meta irrikonsidra l-izvilupp u emendah. Wara kollox l-applikant ma talabx l-izvilupp kif emendat mit-Tribunal ghalkemm ma appellax mid-decizjoni. Hemm linja fina safejn it-Tribunal jista' jaghmel

xi bidla fi proposta minghajr ma jaqa' f'dak li ma jridx l-artikolu 31 tal-Kap. 551. Dan ma hux wiehed minnhom tant li l-appellant iressqu almenu aggravju wiehed direttament kontra l-izvilupp kif emendat mit-Tribunal, liema kwistjonijiet semmai kellhom jigu diskussi quddiem it-Tribunal wara li l-applikant jipprezenta pjanti emendati u qabel ittiehdet decizjoni finali mit-Tribunal.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tat-terzi appellanti safejn kompatibbli ma' dak deciz, thassar d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-24 ta' Ottubru 2023, tibghat l-atti lura quddiem it-Tribunal biex l-appell jissokta fl-istadju qabel ma t-Tribunal iddiferixxa l-appell ghal decizjoni. Spejjez jibqghu bla taxxa.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur