**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 4

**Appell Nru. 51/2023**

**Thomas Azzopardi u Emma Azzopardi**

**vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar u**
**l-kjamat in kawza K Azzopardi Developers Limited**
**Attn: Mr Kevin Azzopardi**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi Azzopardi tal-14 ta' Awwissu 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta' Lulju 2023 fejn cahad l-aggravji tal-appellanti hlief ghal dik il-parti tad-decizjoni fejn it-Tribunal ordna t-tnehhija tal-galleriji fuq in-naha ta' wara tal-izvilupp li jharsu fuq gonna ta' terzi fil-UCA u li ma' din il-parti tad-decizjoni l-appellanti jaqblu. Dan l-izvilupp hu PA1943/21 'Excavation of site, construction of 3 levels of basement garages, a class 4B office at level -1, two maisonettes and two apartments at ground floor, and 15 residential units at first, second, third and receded floor levels' fil-Ghargur.

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 wkoll ssottometta li l-appell ghandu jigi michud.

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 PA 1943/21 li jirrigwarda proposta ghal skavar tas-sit u kostruzzjoni ta' tlett livelli ta' *basement garages*, ufficju ta' Klassi 4B fil-livell -1, 1 maisonettes u 2 appartamenti fil-livell terran, u 15-il appartament fl-ewwel, it-tieni, it-tielet u l-livell irtirat. Is-sit odjern jikkonsisti minn art mhux zviluppata li tmiss mal-konfini taz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana [Skont Mappa GRM1 tal-Pjan Lokali ghac-Centru ta' Malta] u thares fuq Triq il-Wiehed u Tletin ta' Marzu, fil-lokalita' tal-Gharghur.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti terzi qed iressqu tliet (3) aggravji skont issegwenti:
1. Nuqqas ta' konsiderazzjoni ghal gwidi G1, G2 u G3 u *policies* P2, P6 u P42 tal-linja DC15 f'dak li jirrigwarda kunsiderazzjonijiet topografici fejn is-sit jinsab fi triq inklinata u f'kuntest topografiku tal-villagg tal-Gharghur li kien mibni b'mod organiku fuq *ridge* madwar il-Kinsja Parrokkjali fin-naha ta' fuq. Illi l-Kummissjoni naqset milli tqis l-impatt negattiv li ser jinholoq bil-hitan t'appoggi mikxufa mal-gnub tal-izvilupp. Oltre dan jinghad li l-izvilupp propost li jmiss dirett mal-konfini tal-UCA qieghed jiddomina vizwalment propjetajiet ohra li jinsabu fil-UCA u l-gonna kontigwi maghha f'termini ta' massa u gholi tal-bini, b'dana li gew injorati l-kwalitajiet tal-UCA u l-kuntest ta' l-i*skyline* tal-madwar. L-ewwel aggravju jaghmel referenza wkoll ghall-ksur ta' numru ta' objettivi ta' l-iSPED, *ossia* TO8.7, UO2.4, UO 3.2, 3.6 u 3.7.
2. Illi ghalkemm is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali oggezzjonat bil-qawwa ghall-proposta odjerna, liema oggezzjoni kienet riflessa wkoll f'wahda mir-ragunijiet tar-rifjut rakkomandata midDirettorat tal-Ippjanar, il-Kummissjoni m'ghamlet l-ebda referenza ghal dan u naqset milli tindika kif tali raguni tar-rifjut giet indirizzata. Illi n-nuqqas ta' konsiderazzjoni ghall-kummenti mressqa millSCH kif ukoll dawk mill-oggezzjonanti terzi huwa wkoll fi ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552.
3. Illi l-formola tal-applikazzjoni turi dikjarazzjoni falza, fejn l-applikant naqas milli jindika li lizviliupp ser jinkludi twaqqieh u alterazzjonijiet ta' hitan tas-sejjieh filwaqt li jichad ukoll li xi sigar ghandhom jinqatghu. Illi s-sit huwa maghluq b'hitan tas-sejjieh u l-proposta ma jidhirx li qed tikkomunika l-intenzjoni li tippreserva tali hitan, u dan fi ksur tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.01.

Illi fir-rispsosta tieghu ghal dan l-appell, il-*permit holder* jargumenta li l-Awtorita' hija kostretta li tapplika l-Anness 2 tad-DC15 u ghalhekk m'ghandha l-ebda deskrizzjoni li taddotta b'mod approssimattiv kif jidhrilha li hu gust fic-cirkostanzi. Illi l-ispirtu tal-objettiv UO3 tal-iSPED, kwotat mill-appellanti, irid biss li jkun hemm *policies* cari bhal ma' huwa l-Anness 2 tadDC15. Illi dak li jikkontendu l-appellanti jmur kontra l-insenjament tal-Qrati bhal fissentenza fl-ismijiet: **Dixson vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l_Ambjent u l-Ippjanar**. Il*permit holder* isostni li l-*policies* P2, P6, G1, G2 u P42 mhux ser jisfaw kompromessi, u jinnota li l-pjanti approvati jipprovdu transizzjoni adegwata fejn il-Kummissjoni propju talbet li jigu sottomessi

pjanti riveduti f'dan ir-rigward. Jigi nutat ulterjorment li l-*elevations* retroposti, b'kuntrast mal-faccati li jaffrontaw it-triq, joffru disinn simplistiku li jikkonsisti minn serje ta' fenestrini u li jarmonizza mal-karatteristici tradizzjonali tal-kuntest talmadwar. Il-*permit holder* jargumenta ulterjorment li l-appellanti naqsu milli juru liema provediment mill-Pjan Lokali jew *policy* jmorru kontra l-iSPED, u jispjega li kif rifless flewwel kapitolu ta' l-iSPED, l-istrategija tal-*iStructure Plan* kienet giet addottata fis-seba' Pjanijiet Loakli, tant li l-istess SPED jesigi li '*Subsidiary Plans will need to take on board the SPED*' u ghalhekk kull Pjan Lokali, linja gwida jew *policy* li almenu dahlu fis-sehh qabel ilmigja ta' l-iSPED ma jistghu qatt jitqiesu inkompatibbli ma' dak li jimmira ghalih l-istess SPED. B'referenza ghat-tieni aggravju, l-applikant jirrileva li ghalkemm m'huwiex kontestat li tressqu numru t'oggezzjonijiet, li fil-principju jridu dejjem jigu meqjusa fiddeterminazzjoni ta' applikazzjoni, dan ma jfissirx li dawn ghandhom iwasslu b'mod awtomatiku ghar-rifjut tal-permess u jikkancellaw jew jiehdu precedenza fuq il-pjanijiet u *policies* applikabbli ghas-sit. Il-*permit holder* jishaq ukoll li l-allegazzjoni mressqa millappellanti fit-tielet aggravju rigward il-hitan tas-sejjieh, hija ghal kollox infondata u dan ghaliex fuq is-sit ma jezisti ebda hajt li jaqa' taht id-definizzjoni ta' hajt tas-sejjieh. Nonostante dan, l-applikant jikkontendi li t-Tribunal ghandu s-setgha li jitlob li jsiru lemendi mehtiega fil-formola tal-applikazzjoni minghajr ma jirrikorri ghas-sanzjoni estrema ta' nullita' tal-permess.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' zammet-ferm mad-decizjoni taghha u qed tirribatti l-aggravji mressqa mill-appellanti bis-segwenti punti:
i. Illi s-sit odjern jinsab *within scheme* u s-sit m'hu kkundizzjonat bl-ebda kuntest li titkellem dwaru l-*policy* P2 u l-gwida G2 tad-DC15. Illi l-izvilupp odjern ser isehh gewwa art imdaqqsa u miftuha fejn diga jezistu hitan t'appoggi mikxufa ta' binjiet li jinsabu fuq wara tas-sit u li qed jaghmlu mpatt viziv fuq il-madwar, liema hitan ser jitattew bl-izviliupp odjern u ma jibqghux vizibbli.
ii. Illi s-sit odjern imiss man-naha ta' wara tal-*UCA boundary* fejn il-kwistjoni ta' soluzzjoni ta' transizzjoni adegwata kienet ben innutata kemm mid-Direttorat kif ukoll mill-Kummissjoni li talbet numru ta' revizjonijiet u sahansitra ghamlet spezzjoni fuq il-post biex tiehu konjizzjoni tal-kuntest tal-madwar. Illi rrizulta li l-perit kien mitlub li jhalli distanza ta' 3m mill-hajt tal-gnien adjacenti, in linea ma dak li titlob policy P6 filwaqt li jipprovdi '*transition options*' relatat mall-*massing* li jhares fuq in-naha tal-UCA, fejn il-faccata giet baxxuta. Illi minbarra transizzjoni accettabbli, il-faccata ta' wara jinkludu wkoll trattament adegwat in linja ma' P42 tad-DC15.
iii. Illi fid-decizjoni taghha, il-Kummissjoni hadet konsiderazzjoni tal-*policies* u regoli kollha applikabbli kif inhu evidenti anki mir-rapport tal-*case officer* aggornat, b'dana li d-decizjoni kienet pjenament konformi ma' l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552.
iv. Illi filwaqt li l-Awtorita' hija marbuta tikkonsulta mal-SCH, tista', wara konsiderazzjoniholistika tal-proposta, ma toqghodx fuq ir-rakkomandazzjoni ta' din l-entita'. B'rabta ma' dan, u fir-rigward tat-thassib imressaq mill-SCH, l-Awtorita' tirrileva li l-Kummissjoni talbet li jigu sottomessi pjanti riveduti propju sabiex jigi ndirizzat it-thassib imressaq mill-SCH rigward l-impatt viziv.
v. Illi allegazzjoni relatata ma' dikjarazzjoni falza ma taqax taht il-kompetenza ta' dan l-appell.

Illi permezz ta' decizjoni preliminari datata 25 ta' Mejju 2023, dan it-Tribunal laqa' t-talba talappellanti ghas-sospensjoni tal-ezekuzzjoni tal-permess u ordna li l-ezekuzzjoni tal-permess talizvilupp PA 1943/21 jibqa' sospiz ghal tlett xhur, mid-data tat-23 ta' Mejju 2023, u dan minghajr pregudizzju ghall-mertu ta' dan l-appell.

Illi fil-mori tal-appell, il-permit holder ehmez rapport tal-perit Colin Zammit fejn spjega li lKummissjoni talbet li jinzamm buffer ta' 3 metri mil-linja tal-UCA, jitnaqqsu l-fethiet fuq wara u jigi provdut disinn tal-faccata iktar tradizzjonali, filwaqt li l-istess Kummissjoni ghamlet ukoll spezzjoni fuq il-post. Jinghad li minn dan kollu rrizulta tnaqqis konsiderevoli fl-gholi globali b'zewg metri, millgholi massimu permess ta' 17.5 metri.

Illi f'nota ta' sottomissjoni finali, il-*permit holder* kompla jishaq dwar il-punti sollevati minnu iktar kmieni fil-mori tal-appell filwaqt li jerga' jaghmel referenza ghan-nota mressqa millperit Colin Zammit. L-applikant jibqa' jirribatti li l-hajt tas-sejjieh li l-oggezzjonanta esprimiet thassib dwaru bl-ebda mod m'hu ser jintmess u l-*envelope* tal-bini ser ikun sostanzjalment irtirat minn dan l-imsemmi hajt. Jinghad ukoll li filwaqt li s-sit odjern huwa gia mdawwar b'bini ta' erba' sulari u iehor irtirat, l-izvilupp fuq is-sit odjern ser jghatti hajt t'appogg mikxuf li jinsab wahdu fil-genb. Jinghad ulterjorment li l-pjanti approvati juru bini li huwa inqas minn dak li jippermetti Anness 2 tad-DC15 u sostanzjalment irtirat mill-hajt li qed ihasseb lill-oggezzjonanta. Oltre dan jinghad li l-faccata li thares fuq l-oggezzjonanta giet redatta b'disinn simplistiku minghajr sofistikazzjoni sabiex jarmonizza mal-kuntest tradizzjonali fil-vicin. L-applikant jikkonkludi li l-kwistjonijiet imqanqla mill-appellanti rigward hitan tas-sejjieh u sigra ezistenti kienu ndirizzati quddiem il-Kummissjoni kif jidher mid-dokument *a fol* 322 fl-inkartament tal-applikazzjoni.

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

Ikkunsidra;
Illi b'mod preliminari, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-verbal tat-23 ta' Mejju 2023 fejn il-partijiet qablu li l-verbal li sar ghall-access mizmum fl-appell PAB 78/23 nhar id-9 ta' Mejju 2023 jigi inkluz fl-atti tal-appell odjern, fejn gie osservat is-segwenti:

It-Tribunal acceda s-sit in kwistjoni fejn l-appellant indika l-konfini tas-sit tal-appellanti li jikkonsisti minn hajt tas-sejjieh li jdawwar gnien li qieghed fil-UCA. Dan il-hajt jikkombacca mal-konfini talUCA, u indika li l-binja proposta ha tohnoq lil dan il-gnien u ha taffettwa b'mod negattiv kemm ilveduta minn gol-gnien kif ukoll l-ambjent generali tal-UCA, anke kif jidher min-naha ta' barra. Lapplikant ikkonferma li l-hajt tal-gnien mhux ha jintmess u ha jibqa' fejn hu, u rrefera ghall-kuntest tas-sit fejn hu mdawwar b'bini ta' erba' sulari fuq il-faccata u sular irtirat.

It-Tribunal ipproceda biex jaccedi l-gnien tal-appellanti, fejn l-appellant irrefera ghall-impatt talproposta kif se tidher minn gewwa l-gnien, u fejn l-applikant rega' kkonferma li l-hajt tal-gnien mhux ha jintmess u rrefera ghall-kuntest tal-bini fil-madwar kif jidher minn gewwa l-gnien innifsu u li jikkonsisti minn erba' sulari u receded floor.

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

L-Ewwel Aggravju:
Illi permezz ta' l-ewwel aggravju, l-appellanti qed jikkontestaw primarjament l-gholi u l*massing* ta' l-izvilupp propost b'referenza partikolari ghall-*policy* P6 tal-linja gwida DC15 li tirregola soluzzjonijiet ta' disinn transitorju fuq siti li jaqghu immedjatament 'l barra millkonfini tal-UCA. Jinghad li, ghall-kuntrarju ta' dak li tippermetti l-*policy*, l-Awtorita' injorat il-kwalitajiet tal-UCA u l-kuntest ta' l-i*skyline* tal-madwar b'dana li l-izvilupp ser jirrizulta f'impatt vizwali negattiv fuq il-bini u l-gonna tal-madwar li jkompli jigi amplifikat bilgenerazzjoni ta' hitan t'appoggi mikxufa fi ksur tal-*policy* P42 ta' l-istess linja gwida.
Illi fl-ewwel lok, u b'referenza ghal Mapep GRM1 u GRM3 tal-Pjan Lokali ghac-Centru ta' Malta, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li s-sit odjern huwa identifikat ghal zvilupp residenzjali b'limitazzjoni ta' gholi ta' tlett sulari u *semi-basement*, li jigu tradotti ghal gholi massimu ta' 17.5 metri u 14.1 metri fuq il-faccata, kif ukoll massimu ta' hames livelli, skont dak stipulat f'Anness 2 u *policy* P35 tal-linja gwida DC15. Illi t-Tribunal josserva li l-istess kundizzjonijiet ta' *zoning* japplikaw ghas-siti kontigwi tul Triq il-31 ta' Marzu u Triq Katerina Sammut, fejn partikolarment is-sit fuq din it-triq ta' l-ahhar idur ukoll mal-linja tal-UCA filparti retrostanti tieghu. Illi fil-fatt m'huwiex kontestat li l-parti retrostanti tas-sit odjern, *ossia* man-naha tan-

Nofsinhar, tikkombaca mal-linja tal-UCA u tmiss direttament ma' bini u hajt ta' gnien ta' terzi, li jiffurmaw parti mill-istess Zona ta' Konservazzjoni.

Illi t-Tribunal jirrikonoxxi li m'huwiex bizzejjed li wiehed jiddisinja skont l-gholi tal-bini milloghla livell tat-triq, izda wiehed ghandu jfittex li jirrispekkja l-*policies* u principji ohra applikabbli li jistghu jolqtu s-sit specifiku. Illi f'cirkostanzi bhal tas-sit odjern, fejn is-sit imiss in parti ma' bini u hajt ta' gnien fil-UCA, jehtieg li tinkiseb soluzzjoni ta' disinn transitorju li ghandha tigi applikata fuq is-sit immedjatament 'l barra mil-linja tal-UCA, *ossia* fuq is-sit odjern. Illi dan it-tip ta' disinn transitorju huwa regolat bil-*policy* P6 tal-linja gwida DC15 li tipprovdi s-segwenti:
*Specifically, where development is sited immediately adjacent to an UCA, it will not be higher than the height of the predominant buildings located within the stretch of the perimeter block with frontages in the UCA in question (refer to Figure 18 (a)), so as not to visually dominate the streetscape or other spaces within the UCA. If it adjoins a garden in the UCA, it will be of an appropriate height in relation to the garden wall and set back from that wall by a minimum distance of 3 metres. In this manner the height of the new building will reflect its context and be related to the height of the wall, the size of the garden or space, the distance of the building from that garden, and its overall effect on the garden.*

Illi oltre milli taghmel referenza ghal zvilupp sitwat immedjatament mal-UCA, fejn l-gholi ta' lizvilupp m'ghandux ikun oghla mill-gholi predominanti tal-bini fil-UCA, il-*policy* surreferita tispecifika wkoll f'kaz li l-UCA tkun tikkonsisti fi spazju miftuh ta' gnien, fejn f'tali cirkostanzi l-izvilupp kontigwu irid ikun ta' gholi xieraq f'relazzjoni mal-hajt tal-gnien u rtirat lura mill-istess hajt b'distanza minima ta' 3 metri. Illi minn analizi tal-pjanti approvati [Pjanti 322A sa 322F fl-inkartament tal-PA1943/21] jidher li l-izvilupp propost fuq erba' livelli li jhares fuq il-parti tas-sit kontigwu ma' bini u gnien ezistenti fiz-zona ta' konservazzjoni qed jigi kollu rtirat bi 3 metri mill-hajt tal-gnien, u dan wara li waqt il-laqgha tat-23 ta' Settembru tal-2022, il-Kummissjoni talbet "*to provide a 3m distance offsetting from the garden wall in line with DC2015 P6*" kif ukoll "*to provide transition options whereby the massing overbearing on the UCA is improved*" [Min. 268 fl-inkartament tal-PA1943/21], u dan sabiex tigi ndirizzata wahda mir-ragunijiet ta' rifjut rakkomandati mid-Direttorat tal-Ippjanar. Illi flahhar laqgha taghha, il-Kummissjoni qieset li "*similar to, PA1824/21, a 3m set back/buffer from the UCA is being proposed in all floor levels, while further set back is being proposed at level 4. This is an adequate transition from the UCA and scheduled buildings (back elevation overlooking UCA/section - drwg. 322F refers) and conform with provisions of policies P2 and P6 of DC 2015 since the development profile has been lowered. The design of the back elevation overlooking the UCA is of a high architectural quality, incorporating irregularly sized apertures and traditional elements which is designed in a manner to harmonise with traditional architectural characteristics, and therefore conforming with the provisions of policy P42 of DC2015."* [Dok 351A fl-inkartament tal-PA1943/21]

Illi fil-mori tal-appell, kemm l-Awtorita' kif ukoll il-*permit holder* isostnu li l-izvilupp qed jipprovdi soluzzjoni transitorja accettabbli f'dak li titlob il-*policy* P6 tal-linja gwida DC15, b'dana li qed jigi mpost irtirar ta' 3 metri mil-linja tal-UCA fil-livelli kollha u rtirar ulterjuri fil-livell tal-*penthouse*. Nonostante dan, it-Tribunal jiccara li, l-*policy* P6 tal-linja gwida DC15 succitata hija iktar oneruza minn hekk, u dan ghaliex m'huwiex bizzejjed li wiehed jitira lizvilupp bi 3 metri minn gnien fil-UCA, izda ghandu jigi kkunsidrat ukoll zvilupp li huwa '*of an appropriate height in relation to the garden wall*'. Illi ghalhekk, it-Tribunal huwa talfehma konsidrata li filwaqt li l-*massing* propost fuq il-parti tas-sit li jmiss mal-bini tal-UCA mhux talli qed jibda b'gholi simili ghal dak fil-UCA izda talli qed jigi rtirat lura kollu kemm hu bi 3 metri mill-istess bini, il-parti ta' l-izvilupp fuq erba' sulari li jharsu fuq il-gnien ezistenti fil-UCA m'huwiex jirrispetta ghal kollox dak li titlob il-*policy* P6 tad-DC15 f'termini ta' transizzjoni f'relazzjoni ma' gnien fil-UCA, anki jekk il-*massing* hu rtirat kollu kemm hu bi 3 metri mill-hajt divizorju ma' l-istess gnien.

Minkejja dan, it-Tribunal ma jistax jinjora n-nuqqas ta' sintonija li tezisti bejn il-limitazzjoni tal-gholi kif indikata fil-Pjan Lokali, li twassal ghal gholi massimu ta' 17.5 metri mill-oghla livell tat-triq, u dak regolat bil-*policy* P6 tal-linja gwida DC15. Illi fuq sit bhal dak odjern, b'fond *ben* limitat ta' madwar 12-il metru sa 20 metru mil-linja tal-UCA, l-interpretazzjoni korretta tal-*policy* P6 iggib fix-xejn l-ghan tal-Pjan Lokali sabiex jintlahaq gholi massimu ta' tlett sulari u *semi-basement* (17.5 metri) fuq is-sit odjern, u b'hekk it-Tribunal isibha difficli jifhem kif il-limitazzjoni ta' l-gholi kif indikata fil-Pjan Lokali jikkumbacca malinterpretazzjoni tal-*policy* P6 f'kazijiet bhal dawn b'dana li qatt ma tista' tintlahaq soluzzjoni li tissodisfa ghal kollox dak stipulat fiz-zewg dokumenti regolatorji tal-Pjan Lokali u tal-linja gwida DC15. Illi f'dan il-kunstest il-*permit holder* jaghmel referenza ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell 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.*" Pero', f'dan is-sens it-Tribunal jaghmel referenza ghal sentenza iktar ricenti mill-Qorti tal-Appell tal-20 ta' Jannar 2021 fl-ismijiet: **Victor Vassallo vs L-Awtorita tal-Ippjanar** fejn il-Qorti qieset is-segwenti:

*Fl-ewwel lok din il-Qorti sostniet diversi drabi illi l-ligijiet, pjanijiet u policies qeghdin hemm biex jigu implimentati u l-Awtorita ma tistax tinjora jew tmur kontrihom. Dan ma jfissirx pero li ghax applikant iqis ruhu konformi ma' policy jew pjan f'certi aspetti, allura ebda konsiderazzjoni ohra ma tista' issir specjalment meta tali konsiderazzjoni hi rilevanti u kompatibbli ma ligijiet, pjanijiet jew policies ohra u fejn l-istess ligi, pjan jew policy ihallu diskrezzjoni bil-mod kif redatti. Jibda biex jinghad li ghalkemm il-pjan lokali jaghti permess ghal certu gholi ta' bini dan wahdu ma jfissirx li ser jinghata bilfors permess ghal dak l-gholi kollu permissibbli. L-gholi f'dan il-kaz hi wahda mill-konsiderazzjonijiet ta' rilevanza f'ghoti ta' permess pero tista' ma tkunx l-unika konsiderazzjoni.*

Madanakollu, u b'rabta' ma' dan, id-dilemma li ghandu quddiemu dan it-Tribunal hija li f'certu kazijiet il-Pjan Lokali ma jirrifletti bl-ebda mod il-*policies* tad-DC15, u dan partikolarment fil-kaz odjern meta t-Tribunal iqis li, filwaqt li s-sit hu limitat fil-fond mit-triq ghall-parti fejn imiss mal-UCA, is-sit odjern hu munit bl-istess limitazzjoni ta' gholi stabbilita ghaz-zona kollha tal-madwar li tinsab 'l barra mill-UCA, inkluz is-siti kontigwi fuq kull naha tul l-istess triq u tul Triq Katerina Sammut. [Ara Mappa GRM3 tal-Pjan Lokali ghac-Centru ta' Malta] Illi kif jirrileva l-*permit holder*, u kif seta' jikkonferma dan it-Tribunal mill-access mizmum fuq is-sit fil-PAB 78/18, li l-verbal tieghu gie inkluz ukoll fl-atti ta' dan l-appell, il-kuntest immedjat tas-sit odjern huwa fil-fatt gia kommess bi zviluppi fuq erba' sulari u iehor irtirat [Ara ritratti 251C u 251D fl-inkartament tal-PA1943/21], inkluz zvilupp immedjatament kontigwu man-naha tal-Punent tas-sit in mertu u li attwalment qed johloq hajt t'appogg mikxuf estensiv li jhares fuq is-sit odjern.

Illi ghalhekk, f'cirkustanzi bhal dawn, it-Tribunal hu tal-fehma meqjusa li ghandu jintlahaq bilanc bejn il-limitazzjoni tal-gholi kif indikata fil-Pjan Lokali u dak interpretat bil-*policy* P6 tad-DC15, u dan sabiex tinkiseb transizzjoni sensibbli mil-linja tal-UCA filwaqt li jinzamm gholi ta' zvilupp li jikkumplimenta l-gholi kif stabbilit fil-Pjan Lokali ghas-siti tal-madwar u kif fil-kaz odjern diga' jezisti u inbena. Illi b'referenza ghall-inkartament tal-applikazzjoni, itTribunal jinnota li, fil-process tad-decizjoni, u kif indikat mill-estratt mehud mill-ahhar laqgha tal-Kummissjoni citat aktar kmieni, l-izvilupp propost gia gie ridott b'mod sostanzjali f'termini ta' gholi u *massing* minn dak propost originarjament, u dan wara li l-Kummissjoni kellha l-opportunita' li taccedi fuq is-sit u tiehu konjizzjoni tal-kuntest tal-madwar u wara numru ta' differimenti sakemm il-Kummissjoni kienet sodisfatta bil-bidliet effettwati. Illi tTribunal josserva li l-ahhar pjanti sottomessi, u approvati mill-Kummissjoni [Pjanti 322A sa 322D, 322F354A, 354B fl-inkartament tal-PA1943/21], mhux biss jinkludu *self-impost setback* tal-bini bi 3 metri mil-linja tal-UCA, izda wkoll jinkludu rtirar ulterjuri tal-*massing* fil-livell tal-bejt, liema *massing* jirrelata ma dak approvat fl-istess livell tal-bejt fuq is-siti kontigwi abbazi tal-

applikazzjonijiet PA 1824/21 u PA 7953/20 li l-permess taghhom gie kkonfermat ukoll minn dan it-Tribunal.
Illi ghalkemm l-izvilupp mill-oghla livell tat-triq baqa' jinqara fuq hames livelli, in linja ma' dak li tippermetti l-*policy* P35 tal-linja gwida DC15, meta mkejjel mill-oghla livell tat-triq, lizvilupp gie approvat b'gholi golbali ta' 16.07 metri u gholi ta' 13-il metru fuq il-faccata, u ghalhekk qed jigi ridott ukoll l-gholi massimu ta' 17.5 metri u 14.1 metri fuq il-faccata li normalment japplikaw ghal siti b'limitazzjoni ta' gholi ta' tlett sulari u *semi-basement* kif stipulat f'Anness 2 u P35 tad-DC15. Ghalhekk, kif indikat anki mill-Kummissjoni, l-izvilupp qed ikompli jittarrag 'l isfel mill-izvilupp gia kommess fil-parti ta' fuq tat-triq.
In konsiderazzjoni ta' dan kollu, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-bilanc bejn dak li jippermetti l-Pjan Lokali u l-*policy* P6 tal-linja gwida DC15 gia qed jintlahaq bit-tnaqqis sostanzjali fil*massing* u l-gholi generali. Ghalhekk, it-Tribunal iqis li l-izvilupp kif approvat qed jipprovdi soluzzjoni ta' transizzjoni sensibbli minn mal-konfini tal-UCA fic-cirkustanzi partikolari li jgib mieghu is-sit odjern.

Illi minbarra referenza ghall-*policy* P6, l-appellanti jkomplu jargumentaw li l-impatt vizwali fuq il-UCA ser jigi amplifikat bil-generazzjoni ta' hitan t'appoggi mikxufa u n-nuqqas ta' kunsiderazzjoni ghall-kwalitajiet tal-UCA, u dan fi ksur tal-gwida G3 tad-DC15 li tirregola rrelazzjoni bejn bini gdid u zvilupp ezistenti billi titlob li "*where appropriate, dominant defining design considerations of adjacent buildings should be identified and reinterpreted into the new development",* kif ukoll fi ksur ta' *policy* P42 ta' l-istess linja gwida li tipprovdi hekk kif gej:
*There may be instances where the site lies:*
*b) within or contiguous to an Urban Conservation Area;*
*d) lies close to a scheduled property or a property that merits scheduling;*
*In these circumstances due regard must be given to the design of the side and back elevations in terms of architectural quality.*

Illi f'dan ir-rigward, it-Tribunal jinnota li l-Kummissjoni approvat elevazzjoni ta' wara *a fol* 354A, li turi kif din il-faccata, li thares dirett fuq il-gonna fiz-zona ta' kosnervazzjoni urbana ser tigi trattata. It-Tribunal josserva li d-disinn propost huwa wiehed simplistiku b'faccata fuq il-fil u numru ta' aperturi tal-PVC b'dehra tal-injam, kif ukoll *wroght iron railings*. Illi tTribunal iqis id-disinn propost bhala wiehed xieraq f'termini ta' kwalita' arkitettonika filkuntest taz-zona ta' konservazzjoni fuq il-parti retrostanti tas-sit. Madanakollu, it-Tribunal jinnota li filwaqt li d-disinn tal-aperturi jaghti kontribut pozittiv sabiex jigi evitat hajt t'appogg mikxuf, l-istess aperturi m'humiex limitati sal-faccata izda jestendu f'gallariji li jistghu jaghtu lok ghal *overlooking* dirett partikolarment fuq il-parti tas-sit li jhares fuq ilgonna ta' wara. Illi dan it-Tribunal kien gia esprima din il-kunsiderazzjoni fid-decizjoni tieghu tal-PAB 78/23 fuq is-sit kontigwu fejn qies b'mod pozittiv il-fatt li l-aperturi kienu jwasslu biss sal-faccata ta' wara tal-bini minghajr ma jestendu fi spazju estern. Ghaldaqstant it-Tribunal jibqa' tal-fehma konsidrata li l-gallariji proposti fuq l-elevazzjoni ta' wara, li jharsu dirett fuq il-gnien ta' terzi fil-UCA, ghandhom jigi eliminati b'dana li l-aperturi jigu limitati ghal twieqi fuq l-istess faccata.
B'referenza ghall-argument ta' l-appellanti fir-rigward tal-appoggi mikxufa, dan it-Tribunal jinnota li bl-izvilupp propost ebda hajt tal-appogg mikxuf m'hu ser jigi ggenerat u dan tenut li l-hajt tal-genb man-naha ta' fuq tat-triq ser imiss direttament ma' hajt t'appogg mikxuf ezistenti u approvat bil-permess PA 8973/18, filwaqt li l-hajt tal-genb man-naha t'isfel tattriq ser imiss direttament mal-hajt tal-genb ta' l-izviluppi approvata bil-permessi PA 1824/21 u PA 7953/20 u kkonfermati minn dan it-Tribunal fl-appelli PAB 78/23 u PAB 4/23. Ghalhekk, it-Tribunal ma jqisx l-argument ta' l-appellanti fir-rigward tal-generazzjoni ta' hitan t'appoggi mikxufa mis-sewwa anki jekk is-sit odjern ikun l-ewwel wiehed li qed jigi zviluppat miz-zewg applikazzjonijiet l-ohra nnutati.
Illi permezz ta' l-ewwel aggravju, l-appellanti jressqu wkoll thassib dwar il-karatteristici topografici tas-sit odjern fejn jesprimu nuqqas ta' konsiderazzjoni da parti ta' l-Awtorita' ghal gwidi G1 u G2 u *policy* P2 tal-linja DC15 applikabbli f'dan ir-rigward. Illi l-appellanti

jikkontendu li s-sit jinsab fi triq inklinata u f'kuntest topografiku tal-villagg tal-Gharghur li kien mibni b'mod organiku fuq *ridge* madwar il-Kinsja Parrokkjali fin-naha ta' fuq.
Illi t-Tribunal jinnota li l-Gwida G1 tad-DC 15 titlob li zvilupp ghandu jfittex li jirrispetta u jtejjeb il-kuntest f'termini ta' pajsagg naturali f'dak li jirrigwarda topografija, *contours* u livelli tas-sit. Illi l-gwida G2 tad-DC15 tirregola l-impatt vizwali ta' zvilupp f'termini ta' *skyline*, fejn zvilupp ghandu jkun "*carefully studied and assessed, particularly due to topographical changes (in line with the discussion in Policy P2) and the existing townscape's configuration".* Illi dan jorbot b'mod dirett mal-*policy* P2 tad-DC15 li tirregola kunsiderazzjonijiet topografici b'referenza, fost ohrajn, ghal '*sloping street frontages*' bhal fil-kaz tas-sit odjern, fejn f'kazijiet bhal dawn il-*policy* titlob li "*it will be critical for the design proposal to fit as seamlessly as possible within the particular topography, reflecting the profile and basic contours/levels that characterise the particular site, rather than trying to compete with them and resulting in a significant visual impact".*
Illi kif innutat mill-appellanti, it-topografija mzerzqa fil-kuntest usa tas-sit, li tikkaratterizza l-lokalita' tal-Gharghur, hija partikolarment evidenti fid-dizlivell qawwi bejn is-sit odjern u lKnisja tal-Gharghur fuq in-naha ta' fuq anki jekk is-sit jinsab biss triq 'l isfel mill-istess Knisja. Madanakollu, it-Tribunal bl-ebda mod ma jista' jikkonsidra li l-izvilupp odjern ser ifixkel it-topografija naturali jew jiddomina l-kuntest ta' madwar il-Knijsa u dan ghaliex, filwaqt li l-bini ser jibqa' ferm 'l isfel f'relazzjoni mal-Knisja, gia jezisti bini fil-kuntest immedjat tas-sit odjern li hu oghla mill-bini approvat bl-applikazzjoni odjerna fejn, kif diskuss supra, l-gholi u l-*massing* ta' l-izvilupp qed jigi ridott minn dak normalment permissibbli propju sabiex tintlahaq transizzjoni sensibbli bejn is-sit odjern u z-zona ta' konservazzjoni urbana li tikkaratterizza n-naha ta' wara tas-sit u l-kuntest ta' madwar ilKnisja.

Illi fir-rigward tat-topografija li tikkaratterizza s-sit partikolari, partikolarment f'dak li jirrigwarda '*sloping street frontage*' kif rifless fil-*policy* P2 surreferita u kwotata millappellanti, dan it-Tribunal jaghmel referenza wkoll ghall-*policy* P36 ta' l-istess linja gwida u li tirregola b'mod iktar dettaljat l-gholi tul siti jew toroq b'topografija mzerzqa skont issegwenti:
*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 f'dan il-kaz, u kif inhu evidenti mill-pjanta tal-elevazzjoni *a fol* 354B, is-sit jisnab fi Triq il-31 ta' Marzu li hija kkaratterizzata b'topografija mzerzqa u fejn ghalhekk il-profil ta' lgholi tul din it-triq kellu jigi nterpretat abbazi tal-*policy* P36 surreferita. Illi t-Tribunal jinnota li l-gholi propost tul din l-imsemmija triq qed jestendi minimament l-gholi massimu ta' 17.5 metri ghall-gholi golbali u l-gholi ta' 14.1 metri fuq il-faccata tal-bini mill-iktar punt baxx tas-sit. Madanakollu, fid-dawl ta' tnaqqis sostanzjali tal-*massing* u l-gholi tal-bini sabiex tinholoq transizzjoni xierqa mal-gonna ta' wara fil-UCA, jirrizulta li l-parti tal-bini fejn qed tinqabez il-limiazzjoni tal-gholi qed tigi kompensata b'erja hafna ikbar fuq il-kumplament tas-sit, u ghalhekk it-Tribunal ma jistax iqis li l-izvilupp propost m'huwiex konformi mal*policies* P2 jew P36 tal-linja gwida DC15 li jirregolaw zvilupp fuq '*sloping street frontages*'.

Illi b'rabta mal-kwistjonijiet mressqa fl-ewwel aggravju, l-appellanti jaghmlu referenza ghannuqqas ta' konsiderazzjoni ghal numru ta' provvedimenti ta' l-iSPED, *ossia* TO8.7, UO2.4, UO 3.2, 3.6 u 3.7. Illi l-objettiv UO8.7 jitkellem dwar l-importanza ghas-salvagwardja tal-wirt kulturali filwaqt li l-objettiv UO2.4 jitkellem dwar konsiderazzjonijiet ta' gholi, profil tal-bini u l-impatt fuq l-i*skyline* f'centri storici hekk kif gej:
*TO8.7 To safeguard and enhance biodiversity, cultural heritage, geology and geomorphology by controlling activities which might have an impact on areas, buildings, structures, sites, spaces and species with a general presumption against the demolition of scheduled and vernacular buildings.*

*UO2.4 To improve the townscape and environment in historic cores and their setting with a presumption against demolition of property worthy of conservation - Development in historic sites is to be carried out in such a manner so as to ensure that the historic sites' skyline is not adversely affected.*

Illi l-appellanti jaghmlu referenza wkoll ghall-objettiv *UO* 3 tal-iSPED li ghandu l-ghan li jipprotegi u jsahhah il-karattru u l-amenita' ta' zoni urbani distinti. F'dan ir-rigward, lappellanti jsemmu tlett kriterji li jitkellmu dwar din l-importanza ta' protezzjoni u l-htiega li zvilupp jirrispondi ghall-karattru lokali u jipprovdi '*a sense of place*', u dan b'referenza ghal UO3.2, UO3.6 u UO3.7 li jiddisponu s-segwenti:
*UO3.2 To identify, protect and enhance the character and amenity of distinct urban areas by carrying out an appraisal of the value of the character, amenity and distinctiveness of urban areas.*
*UO3.6 To identify, protect and enhance the character and amenity of distinct urban areas by establishing appropriate building heights and development densities.*
UO3.7 To identify, protect and enhance the character and amenity of distinct urban areas by protecting and greening open spaces which contribute towards the character and amenity of urban areas, reduction of soil sealing and support biodiversity with a view of developing ecological corridors.

Illi kif spejgat fid-dettall supra, it-Tribunal iqis li it-trattament addottat fl-izvilupp propost, kemm f'termini ta' disinn kif ukoll *massing* u profil tal-bini, qed iwassal ghal bilanc xieraq bejn dak li jippermettu l-Pjan Lokali u l-*policies* tad-DC15 u dan billi qed tinkiseb transizzjoni sensibbli bejn iz-zona ta' konservazzjoni urbana fil-parti retrostanti tas-sit u lkumplament tal-kuntest tal-madwar fejn l-istess kundizzjonijiet ta' *zoning* u *height limitation* huma gia riflessi f'*commitments* ta' bini ezistenti b'total ta' hames livelli. Illi fid-dawl ta' dan, it-Tribunal ma jistax iqis li l-izvilupp porpost qed jikkomprometti s-salvagwardja tal-wirt kulturali, l-i*skyline* tradizzjonali urban jew il-karattru u l-amenita' ta' zoni urbani distinti kif rifless fl-objettivi ta' l-iSPED kwotati mill-appellanti.
Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal jirrimarka li l-objettivi tal-iSPED kwotati huma gwida generali ghall-Pjan Lokali, u m'huwiex l-intenzjoni tal-iSPED li denominazzjoni tal-post fir-rigward ta' uzu u *height limitation* issir b'mod *ad hoc* f'kull applikazzjoni, izda li dawn il-kriterji ikunu kkunsidrati u stabbiliti fil-formulazzjoni tal-pjanijiet lokali rispettivi ta' kull post.
Illi f'dan il-kaz, il-Pjan Lokali qieghed jigi stabbilit x'tip u gholi ta' zvilupp jista' jigi zviluppat fuq is-sit odjern, filwaqt li l-linja gwida DC15 tipprovdi principji ohra applikabbli li jistghu jolqtu s-sit specifiku bhal soluzzjoni ta' disinn transitorju mal-konfini tal-UCA u profil tal-bini f'relazzjoni mat-topografija tat-triq. Illi ghalhekk, it-Tribunal ma jistax jaqbel ma' l-appellanti li dawn il-kriterji tal-iSPED qed jigu miksura bl-izvilupp propost tenut li dawn iridu jinqraw fil-kuntest holistiku tal-pjanijiet u *policies* ohra applikabbli ghas-sit.
Illi minn dak gia diskuss, dan it-Tribunal m'huwiex tal-fehma li b'xi mod id-decizjoni tal-Awtorita' injorat il-provvedimenti tal-iSPED, izda l-assessjar tal-Awtorita' ma jieqafx biss mal-provvedimenti tal-iSPED izda jsir b'mod holistiku u b'kunsiderazzjonijiet lejn il-*policies* aktar specifici adottati minn l-Awtorita'. Illi kif indikat supra l-ghan tal-*policies* li jiddeterminaw l-gholi, l-profil u l-*massing* tal-bini sabiex tinholoq transizjoni adegwata qed jintlahaq.
In vista' tal-kunsiderazzjonijiet kollha supra, dan it-Tribunal qieghed jjilqa' limitatament lewwel aggravju b'dana li ghandhom jigu sottomessi pjanti riveduti li juru t-tnehhija talgallariji fuq il-parti ta' l-elevazzjoni ta' wara li thares fuq gonna ta' terzi fil-UCA, b'dana li laperturi jigu limitati ghal twieqi fuq l-istess faccata. Mill-bqija, dan it-Tribunal m'ghandux triq ohra hlief li jichad il-kumplament ta' l-ewwel aggravju.

It-Tieni Aggravju:
Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-Kummissjoni naqset milli tqis loggezzjoni mressqa mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, liema oggezzjoni kienet riflessa wkoll f'wahda mir-ragunijiet tar-rifjut rakkomandata mid-Direttorat tal-Ippjanar.

Jinghad li n-nuqqas ta' konsiderazzjoni ghall-kummenti mressqa kemm mill-SCH kif ukoll mill-oggezzjonanti terzi huwa fi ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jirrimarka li ghalkemm l-oggezzjoni mill-SCH kienet riflessa firragunijiet ta' rifjut moghtija mid-Direttorat tal-Ippjanar fir-rakkomandazzjoni tieghu [Dok 140A fl-inkartament tal-PA1943/21], il-Kummissjoni tal-Ippjanar li specifikament tiddeciedi applikazzjonijiet '*within scheme*' kellha kull dritt li tvarja r-rakkomandazzjoni mressqa quddiemha u dan f'termini ta' Regolament 13 (4)(a) tal-Avviz Legali 162 tal-2016 li jesigi s-segwenti:
*Matul l-ewwel seduta, iċ-Chairperson tal-Bord tal-Ippjanar għandu jitlob lil kull membru talBord preżenti għall-ewwel seduta biexjesprimi opinjoni proviżorja fuq ir-rakkomandazzjoni taċ-Chairperson Eżekuttiv. Jekk il-maġġoranza tal-membri tal-Bord tal-Ippjanar preżenti għall-ewwel seduta jesprimu opinjoni proviżorja li,jekk ma jingħatawx aktar kjarifiki, lintenzjoni tagħhom hi li jmorrukontra ir-rakkomandazzjoni taċ-Chairperson Eżekuttiv, ilBord tal-Ippjanar għandu, flimkien mar-rekwiżiti tal-Att, jiddiferixxi d-deċizjoni talapplikazzjoni fiż-żmien li ma jeċċedix sitt ġimgħat,jipproponi lista ta' kondizzjonijiet jew raġunijiet ta' rifjut, u jżid il-kummenti fis-sezzjoni tan-noti tal-kumitat fir-rapport.*

Il-Qorti tal-Appell ipprovdiet insenjament car dwar dan permezz ta' sentenza moghtija fis-17 ta' Novembru 2021 fl-ismijiet **Dr Simon Busuttil vs l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza Pamela Cordina**, fejn inghad li:
*Il-case officer ta l-parir tieghu dwar l-izvilupp u liema policies u f'dan il-kaz liema cirkolari japplikaw. Wiehed jista' jaqbel jew ma jaqbilx pero tali rapport jersaq quddiem ilKummissjoni li hi fil-liberta timxi skont jew kontra tali rapport wara li tisma l-partijiet interessati.*

Illi fit-tieni istanza, it-Tribunal jinnota li t-thassib imressaq mill-SCH li kien jirrigwarda lgholi u l-*massing* tal-bini propost, fejn is-Sovrintendneza talbet **"***adequate terracing from the UCA a significant reduction in overall height of the proposed development*" [Dok. 83a fl-inkartament tal-PA1943/21], jirrifletti lproposta kif sottomessa originarjament mill-applikant, *ossia* sar-rakkomandazzjoni tadDirettorat. Illi fid-decizjoni taghha il-Kummissjoni stess qieset li l-gholi u l-*massing* tal-bini ghandu jigi ridott b'mod sinifikanti sabiex jinzamm trattament adegwat maz-zona ta' konservazzjoni urbana li tmiss mal-parti retrostanti tas-sit odjern. Illi fil-fatt, u kif gie nnutat fid-dettall fl-aggravju precedenti, l-izvilupp gie kollu rtirat minn wara bi tlett metri mill-linja tal-UCA, b'irtirar ulterjuri fil-livell tal-bejt, filwaqt li l-gholi ta' l-izvilupp meta mkejjel milloghla livell tat-triq gie ridott f'termini ta' metragg mill-massimu stipulat fil-Pjan Lokali, Anness 2 u P35 tas-DC15. Illi inkunsiderazzjoni ta' dan kollu, it-Tribunal ma jistax iqis li lkummenti tas-Sovratendenza gew skartati mill-Kummissjoni. Illi l-istess japplika ghallkummenti mressqa mill-oggezzjonanti terzi, li wkoll esprimew thassib serju dwar kif ilproposta originali kienet ser taffettwa l-karratteristici tal-UCA.
Illi kieku kien iregi l-argument tal-appellanti f'dan ir-rigward, ikun ifisser li gjaladarba ikun hemm xi forma ta' oggezzjoni f'applikazzjoni tal-izvilupp, allura dan ghandu jigi rifjutat awtomatikament, haga li ma jipprovdix ghaliha l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552.
Illi dak li jipprovdi l-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 huwa li fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni ghall-permess ghall-izvilupp, il-Bord tal-Awtorita' ghandu jqis kemm ilpjanijiet, il-*policies* u regolamenti kif ukoll "*kull haga ta' sustanza, kompriz commitments legali fil-vicin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji li l-Bord jista' jqis bhala rilevanti*", kif ukoll ir-rapprezentazzjonijiet minn terzi persuni interessati u minn konsulenti esterni, haga li saret kemm tul il-process ta' rakkomandazzjoni kif ukoll fil-process estensiv tad-decizjoni fejn il-kaz gie differit diversi drabi sakemm il-proposta giet riveduta ghassodisfazzjoni tal-Kummissjoni.
Ghalhekk, it-Tribunal qieghed jicahd it-tieni aggravju.

It-Tielet Aggravju:

Illi permezz tat-tielet aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-formola tal-applikazzjoni turi dikjarazzjoni falza, fejn l-applikant naqas milli jindika li l-izviliupp ser jinkludi twaqqieh u alterazzjonijiet ta’ hitan tas-sejjieh filwaqt li jichad ukoll li xi sigar ghandhom jinqatghu.
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jirrikonoxxi li huwa minnu li l-formola tal-applikazzjoni *a fol* 9A ma tindika l-ebda tnehhija ta’ sigar jew hitan tas-sejjieh. Madanakollu, ghalkemm lappellanti jargumentaw li s-sit huwa maghluq b’hitan tas-sejjieh, it-Tribunal seta’ jikkonstata kemm mir-ritratti tal-ajru ricenti kif ukoll mir-ritratti ezebiti fil-process tal-applikazzjoni *a fol* 251A sa 251 D li ma jezisti ebda hajt tas-sejjieh fil-konfini tas-sit li ser jintmess bl-izvilupp odjern. Illi l-hajt li jdawwar is-sit fil-parti ta’ quddiem mat-triq huwa hajt mibni bi knaten talgebel, filwaqt li l-hajt tas-sejjieh li jdawwar s-sit fuq il-parti ta’ wara m’huwiex ser jigi affettwat bil-proposta odjerna tant li l-pjanti approvati *a fol* 322F juru li ser jinbena hajt ‘l gewwa mill-hajt tas-sejjieh ezistenti, fis-sit tal-applikant.

Illi l-appellanti jaghmlu referenza ghal Regolament 6 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.01 li jitlob li
*(2) Hadd ma jista’ jhott jew iqieghed f’periklu b’kull mezz li jkun, l-istabbilità u s-sbuhija ta’ xi hajt tas-sejjieh jew ta’ xi kostruzzjoni, struttura jew fond rurali, jew li ma jhallix l-ilma taxxita jghaddi gieri minn gol-binja tal-hajt tas-sejjieh, jew li jimmina s-sisien ta’ xi hajt tassejjieh jew kostruzzjoni, struttura jew fond rurali.*

Illi hekk kif jissuggerixxi r-Regolament surreferit stess tali protezzjoni hija ddirezzjonata lejn l-ambjent rurali u ghalhekk, semmai, anki kieku kien jezisti tali hajt fil-konfini tas-sit, itTribunal ma jqisx li t-tnehhija ta’ hajt tas-sejjieh minn sit mahsub ghall-izvilupp fiz-Zona ta’ lIzvilupp ikun b’xi mod jikkomprometti dak li titlob il-Legislazzjoni Sussidjarja 552.01.
Oltre dan, it-Tribunal jinnota li r-ritratti [Dok. 251A sa 251D fl-inkartament tal-PA1943/21] sottomessi fl-applikazzjoni odjerna juru li lvegetazzjoni fuq is-sit ma tinkludix sigar protetti, filwaqt li jinnota ulterjorment li lappellanti naqsu milli jgibu provi f’dan ir-rigward da parti taghhom.
Illi ghalhekk, fl-isfond ta’ dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal qieghed jichad it-tielet aggravju.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa’ limitatment dan l-appell u jordna lill-applikant sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta’ din id-decizjoni jipprezenta pjanti emendati li juru t-tnehhija tal-gallariji fuq il-parti ta’ l-elevazzjoni ta’ wara li thares fuq gonna ta’ terzi fil-UCA, b’dana li l-aperturi jigu limitati ghal twieqi fuq l-istess faccata. It-Tribunal jordna lisSegretarja tal-Awtorita’ tal-Ippjanar sabiex terga’ tohrog in-Notifika tal-permess fi zmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta’ dawn il-pjanti, u abbazi ta’ dawn l-istess pjanti riveduti u l-kundizzjonijiet standard.

## Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal naqas li japplika l-policy P6 Transition Solutions meta accetta li kienet applikabbli u li ma kinitx qed tigi sodisfatta pero iddecieda xorta kontra billi qies li l-gholi massimu indikat fil-pjan lokali hu ta’ 17.5 metri u li gia kien hemm xi forma ta’ commitment. L-gholi massimu hu biss indikazzjoni tal-gholi permissibli pero ma jxejjinx mill-applikazzjoni ta’ policy specifika bhalma hi policy P6. Din il-policy hi assodata minn gwida G3 tad-Development Control 2015 li tispecifika zieda gradwali

u inkrimentali fil-forma urbana bi transizzjoni xierqa in linja ma’ policy P6. Maghdud ma’ dan, it-Tribunal applika hazin il-principju tal-‘commitment’ ghaliex irrefera ghal zviluppi ohra gia mibnija li ma jinsabux fiz-zona ta’ konservazzjoni urbana u ma ghandhomx gnien fl-istess zona, u ghalhekk policy P6 ma kinitx applikabbli;

2. It-Tribunal ghamel decizjoni zbaljata ghax ma applikax l-oggettiv tal-iSPED 2.4 u G2 tad-DC2015 ‘visual impact of development’ u ibbaza d-decizjoni tieghu fuq konsiderazzjonijiet skorretti. Is-sit jinsab biswit gnien fiz-zona ta’ konservazzjoni urbana u biswitu hemm sit iehor jmiss ma’ gnien fiz-zona boghod mil-knisja ta’ San Bartolomew skedata grad 1. Billi l-izvilupp imiss maz-zona ta’ konservazzjoni urbana u fl-istess perimeter block, kellhom jigu rispettati l-oggettivi tal-iSPED 2.4 dwar gholi, profil ta’ bini u l-impatt fuq skyline f’centri storici. It-Tribunal zbalja meta ikkonsidra li l-izvilupp f’termini ta’ massing u profil ta’ bini, qed iwassal ghal bilanc xieraq bejn dak li jippermettu l-pjan lokali u l-policies tad-DC2015 qua transizzjoni sensibbli bejn iz-zona ta’ konservazzjoni urbana fil-parti ta’ wara u l-bqija tal-madwar tas-sit b’zoning u height limitations riflessi f’bini ezistenti ta’ hames sulari. Pero imbaghad ikompli billi jqis li l-parti tal-izvilupp fuq erba’ sulari li jhares fuq il-gnien ezistenti fil-UCA mhux jirrispetta l-policy P6 tad-DC2015. It-Tribunal zbalja meta qies li l-zoning u height limitation huma riflessi b’binjiet b’hames sulari u naqas li jqis li l-izvilupp adjacenti hu wkoll soggett ghal appell minhabba li jippekka fil-policy P6 tad-DC2015;

3. It-Tribunal skarta bla raguni valida l-oppozizzjoni ghall-izvilupp tas-Sovrantentenza u ghalkemm inbidlu xi pjanti, is-Sovrentendenza ma gietx konsultata u t-Tribunal strah fuq il-Kummissjoni li sabet l-alterazzjonijiet bhala adegwati. Pero xorta ma qies il-vjolazzjoni tal-policy P6 tad-DC2015 ghall-gholi tal-izvilupp fejn jinsab vicin gnien fil-UCA;

4. It-Tribunal naqas li jqis il-policy P2 dwar topographical considerations rigward blank party walls fuq sit immejjel li ghandu jirrifletti t-topografija u ma jiggenerax hitan mikxufa. It-Tribunal iggustifika l-hajt mikxuf fin-naha ta’ isfel tat-triq generat b’dan l-izvilupp ghax ikkonsidra li gew konfermati mit-Tribunal l-izviluppi PA1824/21 u 7953/20 u ghalhekk b’dawn l-izviluppi l-hajt ser jitghatta. Pero dawn il-permessi huma soggetti ghal appelli quddiem din il-Qorti u iggustifika l-hitan mikxufa f’dawk il-permessi billi qies li dan is-sit ukoll ser jinghata permess ghal zvilupp. Pero kull zvilupp kellu jigi kunsidrat ghal rasu specjalment meta zviluppi li jmissu maz-zona ta’ konservazzjoni urbana kienu bi ksur tal-policy P6.

**L-ewwel aggravju**

Jigi precizat mil-Qorti illi ma taqbilx ma' dak li sostna t-Tribunal meta qal li hemm nuqqas ta' sintonija bejn il-limitazzjoni tal-gholi fil-pjan lokali u dak regolat bil-policy P6. L-gholi strabbilit fil-pjan lokali hu l-massimu li applikant jista' jitlob meta jipproponi zvilupp. Dan pero ma jaghti ebda dritt kwezit li talba simili tigi accettata sal-gholi massimu jekk hemm fatturi ohra ta' rilevanza ghall-ippjanar li dwarhom hemm policies specifici li jridu jittiehdu in konsiderazzjoni. Il-massimu tal-gholi jaghti l-fakolta lill-applikant li jipproponi zvilupp sa dak l-gholi izda tali fakolta hi limitata minn policies specifici u 'jridu' mhux 'jistghu' jigu applikati u osservati fl-ghoti tal-permess tal-izvilupp. Madankollu t-Tribunal ghalkemm qies li l-izvilupp kif propost u emendat kien qed jikser policy P6 cioe limitazzjoni ghal proposta ta' zvilupp fejn l-gholi li jippermetti l-pjan lokali hu soggett ghal eccezzjonijiet f'certi cirkostanzi bhal ma hi din, sahaq fuq il-holqien ta' bilanc gust bejn dak li jipproponi applikant skont il-policies rilevanti u fatturi ohra bhal din il-kwistjoni fejn in-naha ta' wara tas-sit thares fuq gonna fil-UCA u ghalhekk milquta minn policy specifika, cioe il-policy P6. Din il-policy tirrikjedi li l-izvilupp ikun ta' gholi proporzjonat b'relazzjoni mal-hajt tal-gnien li fuqu jhares, u irtirat bi tlett metri mill-hajt u dan biex jithares il-kuntest tal-gholi tal-hajt mal-kobor tal-gnien u d-distanza bejniethom. Jidher li d-distanza necessarja li hi wahda ta' applikazzjoni stretta giet imharsa. Pero jibqa' l-fatt kostatat mit-Tribunal illi l-hajt ta' wara tal-izvilupp anki bl-emendi fil-pjanta ma kienx qed jilhaq l-iskop tal-policy P6. La darba ghamel din l-asserzjoni ma setax isib kompromess u xorta jhalli l-izvilupp kif inhu imma kellu jirrevoka jew jimmodifika l-permess. Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh. Meqjus dan l-aspett il-bqija tal-ilmenti fl-aggravju ma hemmx bzonn jigu kunsidrati peress illi l-izvilupp irid jirrispetta l-lokazzjoni partikolari tieghu li jwassal biswit gnien fil-UCA u ghalhekk policy P6 trid tigi applikata kif imiss huma x'inhuma l-konsiderazzjonijiet ghal zviluppi ohra li ma jistghux jikkostitwixxu commitment jekk ma ghandhomx l-istess fattispecie jew jekk permess qed iwitti triq ghal iehor.

**It-tieni aggravju**

Minhabba li gie milqugh l-ewwel aggravju u gie stabbilit illi l-policy P6 tad-DC2015 mhix qed tigi rispettata billi hi policy specifika ghal cirkostanza partikolari li ghandha

tigi rispettata, l-atti ser jigu rimessi lura lit-Tribunal biex jikkonsidra mill-gdid l-appell fl-isfond ta' dak deciz. Mandankollu l-Qorti taqbel mal-appellanti safejn it-Tribunal ma qies sew l-importanza tal-iSPED u l-objettiv tieghu. Ghalkemm il-pjan lokali jistabilixxi x'tip u gholi ta' zvilupp jista' jsir u linji gwida bhal DC2015 jipprovdu direzzjoni li jolqtu siti specifici, xorta l-prinicpju tal-iSPED li huma l-oghla direzzjoni bhala gerarkija ta' dak li ghandu jitqies bhala zvilupp sostenibbli u siewi ghal gzejjer Maltin ghandu jwitti t-triq biex jigi kunsidrat u approvat zvilupp. L-osservanza u kompatibilita bejn dak li jrid il-pjan lokali u d-d-direzzjoni f'linji gwida tal-policies tad-DC2015 ma ghandhomx jiehdu qatt is-sopravent fuq il-principju tal-iSPED izda applikati fl-ispirtu tieghu.
Ghalhekk il-Qorti tastjeni milli tippronunzja ruhha fuq dan l-aggravju salv ghad-direzzjoni moghtija mill-Qorti.

**It-tielet aggravju**

Dan l-aggravju wkoll li hu marbut mal-oggezzjoni tas-Sovretendenza u l-policy P6 mhux f'waqtu li jigi deciz billi l-atti ser jigu rimessi tat-Tribunal biex jiehu konjizzjoni tal-izvilupp tenut kont ta' dak deciz. Salv li l-Qorti tissollecita lit-Tribunal sabiex iqis il-hsieb u l-fehma tas-Sovrentendenza li dmirha hu li tissenjala dak kollu rilevanti ghal protezzjoni taz-zona li fiha qed jintalab l-izvilupp.

**Ir-raba' aggravju**

Dan l-aggravju ghandu mis-sewwa fis-sens li t-Tribunal ghandu jqis dan l-izvilupp flimkien mal-izviluppi 1824/21 u 7953/20 mhux bhala zvilupp wiehed izda zviluppi separati li jridu jitqiesu fuq il-mertu singolari taghhom specjalment meta jkun hemm cirkostanzi ta' fatt li ma humiex identici wiehed mal-iehor u meta l-applikazzjonijiet isiru fi zminijiet differenti, ghalkemm ikun idejali li meta s-siti jmissu ma' xulxin il-konsiderazzjonijiet tal-Awtorita u tat-Tribunal ghandhom jittiehdu fl-isfond tal-izviluppi bhala progetti kompluti u li wiehed jikkumplimenta lill iehor. Billi f'dan il-kaz il-Qorti sabet li l-policy P6 ma gietx osservata kif imiss u l-konsiderazzjoni li ghamlet rigward Oggettiv 2.4 tal-iSPED, it-Tribunal ghandu jqis l-izviluppi kif indikat issa la darba li t-tlett zviluppi ser jergghu jigu rimessi lit-Tribunal ghal rikonsiderazzjoni tieghu skont dak deciz.

**Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti 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 tas-27 ta’ Lulju 2023, tirrimetti l-atti lura lit-Tribunal biex jerga’ jqis l-appell fit-termini hawn deciz. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur