



**QORTI TAL-APPELL**

**(KOMPETENZA INFERJURI)**

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

**S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI**

**Illum L-Erbgha, 13 ta' Novembru, 2024**

Numru 5

**Appell Nru. 31/2024**

**Din I-Art Helwa u David Busuttil**

**vs**

**L-Awtorita' tal-Ippjanar u  
I-kjamat in kawza Malcolm Mallia**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell ta' Din I-Art Helwa u David Busuttil tat-3 ta' Gunju 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Mejju 2024 li biha cahad l-appell tat-terzi u ikkkonferma l-hrug tal-permess PA2385/21 'proposed demolition of existing structures, excavation, and construction of 7 basement garages, 2 ground floor maisonettes, 6 apartments and 2 units at receded level', f'Birkirkara;

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

Rat ir-risposti tal-Awtorita u l-applikant li ssottomettew 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 safejn relevanti għall-appell tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti jargumentaw illi s-sit jinsab ġewwa żona UCA fil-lokalita' ta' Birkirkara fejn l-għoli massimu huwa stabilitt bl-applikazzjoni ta' *context driven approach* skont l-*policy* P35 tal-Linja Gwida DC15, b'referenza ukoll għal-*policy* P4. L'appellanti iżidu jgħidu illi meta wieħed jikkunsidra l-*Area of Influence*, l-għoli predominanti tal-faċċati huwa ta' żewġ (2) sulari. Isostnu ukoll illi fil-proċess ta' evalwazzjoni sar kunsiderazzjoni skorretta tal-*policy* P6 tal-Linja Gwida DC15.

It-Tribunal jirriveva illi l-kwistjoni hija marbuta mal-*policy* P39 fejn l-appellanti jargumentaw illi l-ebda mill-propjetajiet adjaċenti b'faċċata fuq Sqaq il-Wied Nru.3 ma għandhom sular fittieni livell u wisq anqas fit-tielet livell. Iżżidu jgħidu illi l-*policy* P39 ttesiġi ampjamenti ċar illi l-approvazzjoni ta' livell irtirat ġewwa żona UCA huwa permissibli biss jekk hemm livelli simili adjaċenti. L-appellanti jsostnu illi fil-fatt d-Direttorat irrakomanda l-applikazzjoni għarrifjut madanakollu l-Kummissjoni għażlet illi tikkunsidra l-iżvilupp retrostanti b'faċċata fuq Triq in-Naxxar. L-applikant ippreżenta *block plan* illi permezz tagħha sostna illi qed joħloq tranżizzjoni tramite l-*policy* P6. Nonostante dan, l-appellanti jinsistu illi din il-*policy* tistgħa tiġi applikata biss f'sitwazzjonijiet speċifiċi u li l-ebda minn dawn ma japplikaw għas-sit in kwistjoni.

It-Tribunal jibda billi jirriveva illi s-sit odjern jinsab ġewwa żona residenzjali tal-Pjan Lokali għaċ-Ċentru ta' Malta fejn tapplika l-*policy* CG07. It-Tribunal jikkonferma illi s-sit filfatt jinsab ġewwa ż-żona UCA skont il-mappa BKM1. In oltre, t-Tribunal jinnota ukoll illi s-siti fuq l-parti retrostanti tas-sit odjern, illi jharsu fuq Triq in-Naxxar, għalkemm ukoll fiż-żona UCA jaqaw ġewwa ż-żona mgħarufa bħala *Primary towncentre* fejn tapplika l-*policy* CG12.

It-Tribunal jinnota illi l-argumentazzjoni tal-appellant iddur mal-kwistjoni ta' ksur tal-*policies* P4, P6 u P39 u għaldaqstant it-Tribunal sejjer jirreferi għal tali *policies*. Illi l-*policy* P4 tirrigwarda l-applikazzjoni tal-*height to width ratio* sabiex jiġi determinat l-għoli tal-faċċati ta' binjiet ġewwa ż-żona UCA. Il-*policy* tesiġi illi ġewwa din iż-żona, l-*height to width ratio* għandu jiġi determinat minn *streetscape analysis* skont il-Figura 18. In oltre, l-*policy* tagħmel ukoll referenza għall-estent ta' *commitments* eżistenti kemm dawk eżistenti u legali kif ukoll dawk illi għandhom permess validu iżda għandhom mhux mibnijin. Hawnhekk it-Tribunal jagħmel referenza wkoll għal-*policy* P35 li tidermina li l-għoli tal-faccata għandu jkun bbazat fuq *streetscape analysis* u li sular addizzjonali jkun kunsidrati skond *policy* P39.

Illi minn analiżi tar-ritratti [Dokumenti a fol II-1J fl-inkartament PA2385/21] sottomessi, t-Tribunal iqis illi l-isqaq jinsab ġewwa telgħa fejn l-għoli prevalenti tal-faċċati illi jharsu fuq l-isqaq huwa dak ta' żewġ (2) sulari. Dan huwa rifless ukoll mill-*streetscape* approvat fejn fil-preżent, huwa s-sit odjern biss illi għandu livell wieħed. It-Tribunal jinnota illi l-*permit holder* filwaqt illi fil-proposta inizzjali [Dokumenti a fol 1F fl-inkartament PA2385/21] kien qed jipproponi illi jikkreja tlett livelli fuq l-isqaq wara diversi konsultazzjonijiet mal-SCH u l-Awtorita' irriduċa l-volum tal-proposta. Fil-fatt fl-ewwel konsultazzjoni [Dokumenti a fol 56A fl-

inkartament PA2385/21] tagħha l-SCH filwaqt illi ma sabet l-ebda kwisjtoni illi titwaqqa l-binja eżistenti sostniet illi:

*... the Superintendence finds the proposed development as too intense within a UCA and is therefore unacceptable. Any proposed development here is to be in line with neighbouring commitments, noting that all properties in this area are two storey buildings with washrooms, as can be seen in the images and block plan provided. Therefore any proposal is to read as a two storeys on the façade, with floor heights in line with neighbouring properties. This is to be shown in revised streetscape drawings. However, and without prejudice to any decision being taken, the Superintendence may consider higher volumes towards the rear of the property given the existing commitments in this area.*

Illi b'rabta ma' dan kollu t-Tribunal jagħmel referenza għar-raba aggravju, fejn l-appellanti jargumentaw illi l-permess huwa f'kunflitt tal-Objettiv Urban 2.4 u kif ukoll tal-Objettiv Tematiku 8.7 tal-*iStrategic Plan for Environment and Development (SPED)*. It-Tribunal iqis illi l-Objettiv Urban 2.4, u l-Objettiv Tematiku 8.7 huma marbuta ma' kontroll ta' attivita sabiex ikun minimizzat l-impatt fuq żoni binijiet u strutturi inkluż dawk storiċi, bilpreżunzjoni ġenerali kontra t-twaqqiegħ ta' bini skedat u vernakulari. Hawnhekk t-Tribunal jagħmel referenza għal dak illi qalet l-SCH fejn din l-entita' stess elenkat fil-konsultazzjoni tagħha illi s-sit ma fihx valur u li għaldaqstant t-twaqqiegħ huwa aċċettabbli. Illi minn analiżi tar-ritratti interni tas-sit, fil-fehma kkunsidrata tiegħu t-Tribunal iqis illi s-sit jinsab fi stat ta' deterjorazzjoni u mingħajr l-ebda valur arkitettoniku u li għaldaqstant l-proposta mhux bi ksur tal-provvedimenti tal-*SPED* UO2.4 u TO8.7.

It-Tribunal jirriveva illi l-SCH baqat tinsisti dwar dan diversi drabi b'referenza ukoll għal kreazzjoni ta' *blank party walls* u nfatti provdjet l-kunsens tagħha biss meta l-applikant biddel l-pjanti billi irtira it-tieni u tielet livelli sabiex essenzjalment holoq żewġ livelli biss (dak terran u dak fl-ewwel livell) illi jharsu fuq l-isqaq u għaldaqstant in linea mal-għoli predominati tat-triq u b'applikazzjoni korretta tal-*height to width ratio*, mingħajr l-ebda ksur tal-*policy* P4. Nonostante dan, l-appellanti qed jargumentaw illi l-livelli irtirati qatt ma messhom ġew ikkrejati stante illi s-sit adjaċenti m'għandhomx dan il-livell u għaldaqstant bi ksur tal-provvediment tal-*policy* P39. Huma jargumentaw ukoll illi l-raġuni illi ġiet aċċettata mill-Kummissjoni għal dawn il-livelli ossia dak ta' tranżizzjoni mal-binijiet retrostanti mhux applikabbli.

It-Tribunal jikkonferma illi il-*policy* P39, b'referenza għal livelli irtirati ġewwa ż-żona UCA tesigi illi:

*The setback from the façade must never be less than that of the committed adjacent properties on one or both sides, where applicable. If such commitments do not exist, no setback floor will be allowed. In the case of corner sites, it must be ensured that setback floors do not create an unacceptable visual impact. The sight line principle established in Figure 46 may similarly be applied for such corner sites. In all cases, the massing of the setback floors should visually relate to that of the adjacent properties.*

It-Tribunal filwaqt illi jirrikonoxxi illi huwa minnu illi l-*policy* tesigi illi fejn ma hemmx *commitments* l-livell irtirat ta' sit fiż-żona UCA ma jkunx permessibli, it-Tribunal ma jistax jinjora l-fatt illi l-binijiet retrostanti fil-fatt huma f'livell ogħla minn dak tas-sit odjern. Hawnhekk t-Tribunal jerga jagħmel referenza għar-ritratti sottomessi [Dokumenti a fol II-1J fil-inkartament PA2385/21] fejn jidher ampjament ċar illi meta wieħed iħares lejn l-isqaq, dan l-fatt jidher ċar hafna illi l-binijiet illi għandhom faċċata fuq Triq in-Naxxar mill-l-isqaq nnifsu jidhru f'livell aktar għoli u li qed jimpatta ż-żona ta' Konservazzjoni Urbana. In sostenn ma' dan t-Tribunal mill-inkartament seta jikkonstata illi l-*permit holder* kien fil-fatt issottometta *block plan* fejn fiha kien immarka *commitments* u li permezz tagħhom kien argumenta illi s-sit kien idoneju għal livelli irtirati. It-Tribunal sejjer janalizza dawn il-permessi msemmija fl-block

plan tal-applikant fid-dawl ukoll tat-tieni aggravju fejn l-apellanti jargumentaw illi tali *block plan* hija skorretta.

Illi l-apellanti fil-kors tal-appell irrimarkaw illi l-propjeta' fil-Grigal tas-sit li għandha aċċess min-Triq in-Naxxar stabbiliet l-għoli ta' tlett sulari u ieħor irtrat permess tal-PA0075/17. Madankollu dan il-permess jirrigwarda biss estensjoni minima fl-ewwel livell. Il-permess ma jinkludi l-ebda forma ta' livell irtirat fit-tielet livell. Illi fil-fatt ma hemm l-ebda permess validu għal żvilupp tat-tielet sular u ieħor irtirat. Illi l-unika applikazzjoni li giet sottomessa għall-iżvilupp ta' livell irtirat fit-tielet livell kienet dik PA0150/06, liema applikazzjoni giet irrifjutata.

Illi izda fl-istess *block plan*, l-appellant jagħmel referenza għal strutturi irtirati oħra fit-tielet livell illi jmissu mas-sit odjern fuq il-aprati retrostanti b'dawn ukoll għandhom faċċata fuq Triq in-Naxxar. Huwa jagħmel referenza għal żewġ peress PA4721/09 li jkopri għoli totali ta' ħames sulari. It-Tribunal seta jkkonfirmasi li PA4721/21, jirrigward minn permess għallalterazzjonijiet interni sabiex jiżdied l-ammont ta' residenzi minn disa' (9) għal ħdax (11) kif ukoll proposta għal alterazzjonijiet tal-faċċata u mis-sezzjoni [Dokumenti a fol 66] fl-inkartament PA4721/09] approvata huwa ċar li l-blokka tinkludi ħames sulari minn Triq in-Naxxar.

Oltre l-PA4721/21, l-*permit holder* jagħmel referenza ukoll għal żewġ (2) siti oħra illi imissu direttament mas-sit odjern u jsosni illi dawn għadhom ukoll tlett sulari u livell irtirat mingħajr referenza ta' xi permess partikolari. Il-*permit holder* baqa jinisiti illi l-proposta, ta' zewġ sulari u żewġ livelli irtirati ser tkun qed toħloq tranżizzjoni bejn l-binjiet retrostanti ma dawk illi jinsabu iharsu fuq l-isqaq. L-apellanti jargumentaw illi s-sit ma jikkwalifikax għal tranżizzjoni bil-provvedimenti tal-*policy* P6 u jsostnu illi hemm *policy* speċifika illi toħloq l-parametri ċari sabiex jiġi determinat l-għoli permissibli stante illi s-sit ma japplika mill-ebda sitwazzjoni speċifika tal-*policy* P6 li huma s-segweni:

- i. *Transition solution immediately outside UCA*
- ii. *Transition solutions immediately outside villa/ bungalow area*
- iii. *Transition solutions for non-residential encaves adjoining residential areas*
- iv. *Transition solutions between DZ edge and ODZ*
- v. *Within individual Area Typologies*

Nonostante dan, t-Tribunal seta jkkonferma li l-*policy* P6, fil-premablu tagħha jagħmel referenza għal:

*Transition design solutions may be required along the edge of transition zones/areas, at the interfaces between different Local Plan designations such as height and zoning, but also within the same designations where there are existing commitments.*

It-Tribunal hawnhekk jistolineja illi hekk kif ġja ġie mgħadud supra, s-siti fuq l-parti retrostanti jappartjentu għal *area policy* differeti w inoltre hemm diversi binijiet illi huma oghla minn żewġ sulari. Dana fid-dawl ukoll tal-konsultazzjoni tal-SCH fejn din esprimet b'mod ċar illi ma ssib l-ebda oġġezzjoni jekk issir żvilupp fuq l-parti retrostanti. Tant hu hekk illi fil-konsultazzjoni tagħha a fol 104A sostniet illi:

*The Superintendence insists on the second floor level being considerably receded from the façade alignment, and from either side, to avoid the formation of extensive volumes and blank party walls within a UCA. **Without prejudice, any third floor level as proposed is to be further receded from the second floor level, forming a transition to the higher buildings overlooking Triq in-Naxxar.*** [enfazi miżjuda]

Illi għaldaqstant t-Tribunal iqis illi l-proposta qed tirispetta l-għoli taż-żona UCA anke *vis-avis* l-binjiet adjaċenti eżistenti. In oltre, l-livelli irtirati fit-tieni u t-tielet livell qed iservu ta' trażizzjoni, skont il-provvedimenti tal-*policy* P6, għal binjiet ferm għola fil-parti retrostanti illi jharsu fuq Triq in-Naxxar. Illi b'rabta ma' dan, t-Tribunal jerġa' jagħmel referenza għal objettivi tal-ISPED imsemmija mill-apellanti fejn dawn sostnew illi l-iżvilupp huwa f'kunflitt

tal-Objettivi Urbani 3.6 u 3.7. It-Tribunal iqis illi fil-dawl ta' dak maghdud, dawn l-objettivi marbuta mal-istabbilment xieraq tal-għoli u d-densita' tal-iżvilupp kif ukoll l-għan għal protezzjoni u t-tħaddir ta' spazji miftuħa għal kontribuzzjoni tal-karattru u l-amenita' tażżona urbana mhux qed jiġu miksura bil-proposta odjerna.

Għal dawn l-mottivi, imsemmija supra, t-Tribunal qiegħed jichad dawn l-aggravji.

### **Ikkunsidrat**

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal skarta policy P39 tad-DC2015 fejn ippermetta żvilupp li għandu sulari irtirati meta adjacenti ma hemmx żviluppi simili kif trid il-policy;
2. It-Tribunal iggustifika l-iżvilupp b'paragun ma' binjiet fuq in-naha ta' wara tal-iżvilupp billi qies li dan jikkostitwixxi transizzjoni skont il-policy P6. Dan hu zbaljat għax l-iżviluppi imsemmija mit-Tribunal qegħdin fuq in-naha ta' wara tal-iżvilupp fi triq ohra, u policy P6 ma tapplikax għal binjiet retroposti għal xulxin;
3. It-Tribunal irrikonoxxa li l-blockplan esebita mill-applikant kienet inkorretta imma ma ha ebda azzjoni dwarha.

### **L-ewwel u t-tieni aggravji**

L-appellanti għandhom ragun f'dan l-appell. Apparti kull konsiderazzjoni ohra ta' ippanar, il-policy P39 hi direttament applikabbli għal kaz u trid tigi segwita. Din tirreferi għal livell irtirati gewwa zona UCA kif inhu dan il-kaz u tghid hekk:

*The setback from the façade must never be less than that of the committed adjacent properties on one or both sides, where applicable. If such commitments do not exist, no setback floor will be allowed. In the case of corner sites, it must be ensured that setback floors do not create an unacceptable visual impact. The sight line principle established in Figure 46 may similarly be applied for such corner sites. In all cases, the massing of the setback floors should visually relate to that of the adjacent properties.*

La darba kif jirrizulta ma hemm ebda żvilupp simili fuq wahda jew iz-zewg nahat tat-triq fejn qed jintalab l-iżvilupp, allura ebda sulari irtirati ma huma permessi. Il-policy hi cara u d-divjet definittiv minghajr eccezzjoni. It-Tribunal irrikonoxxa li t-triq hi magħmula minn binjiet ta' zewg sulari. Ma hu ta' ebda riljev materjali l-proprietajiet li jmissu minn naha ta' wara tal-binja billi dawn għandhom faccata fuq triq ohra, u zgur bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni ma jstghu jitqiesu adjacenti jew biswit. L-applikazzjoni kellha tfalli mill-ewwel.

Hu minnu li jista' jkun li fuq in-naha ta' wara fejn qed jigi propost l-izvilupp hemm hitan gholjin pero ebda policy ohra ma tista' iggib fix-xejn dak li l-legislatur impona b'mod car. Il-kuntest messu ittiehed in konsiderazzjoni qabel gew permessi l-izviluppi fuq it-triq wara l-izvilupp in kwistjoni.

B'zieda ghalkemm mhux strettament relevanti l-Qorti taqbel mal-appellanti li l-policy P6 ma tapplikax ghas-sitwazzjoni f'dan l-izvilupp cioe binjiet wara xulxin izda tapplika ghal binjiet fl-istess linja ta' triq mhux f'toroq differenti ghalkemm dahar ma' dahar. Dan jirrizulta kemm mill-kliem uzat fl-istess policy P6 fejn isemmi fost ohra 'exceeds the height limitation for that street' kif ukoll ix-xenarji deskritti fl-istess policy li huma kollha ghal triq wahda hlief fejn titkellem fuq zvilupp li jmiss ma' gonna f'UCA li mhux dan il-kaz. It-Tribunal hu zbaljat meta assuma li l-kliem fil-policy li tirreferi ghal binjiet li jaqghu f'area policy differenti setghet tigi estiza ghal binjiet f'toroq differenti. Dan ma tghidux il-policy P6.

Ghalhekk l-appell qed jigi milqugh u ma hemmx lok li jigi kunsidrat it-tielet aggravju.

### **Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-appellanti, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Mejju 2024, u tqis bla sahha u effett legali l-permess PA2385/21. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti

Prim Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur