



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 29 ta' Jannar, 2025

Numru 4

Appell Nru. 40/2024

Din l-Art Helwa

vs

**L-Awtorita' tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Johann Falzon**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Din l-Art Helwa tad-9 ta' Lulju 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-20 ta' Gunju 2024 li biha cahad l-appell ta' Din l-Art Helwa u ikkonferma l-hrug tal-permess PA4252/22 'Alterations to existing ground, first and second floor levels, including part demolition, and proposed construction of common parts including lift, duplex apartment at first and second floor levels, duplex unit at third and fourth floor levels', fil-Hamrun;

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

Rat ir-risposta tat-terz li wkoll issottometta li l-appell ghandu jigi michud;

Rat l-atti kollha;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan l-appell gie ntavolat minn terzi nteressati li huma l-ghaqda non-governattiva Din l-Art Helwa, u huwa kontra l-hrug tal-permess PA/04252/22. F'dan il-permess giet approvata proposta ghal alterazzjonijiet fl-ewwel tlett livelli inkluz twaqqiegh parzjali, u kostruzzjoni gdida li tinkludi formazzjoni ta' partijiet komuni u zieda fl-gholi tal-bini sabiex jigu ffurmati apartment *duplex* flewwel u t-tieni livelli, u apartment *duplex* iehor fit-tielet u r-raba livelli. Is-sit in mertu jinsab f'kantuniera li thares fuq zewg toroq li huma Triq Villambrosa u Triq Fra Diegu, fillokalita tal-Hamrun.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti prezentaw hames (5) aggravji kontra l-izvilupp approvat, li jinkludu s-segwenti:

1. Illi gie maqbuz il-limitazzjoni tal-ammont ta' sulari permissibli bil-Pjan Lokali kif muri fuq mappa HAM3, u dan sehh b'applikazzjoni zbaljata tal-*Policy* P35 u l-Anness 2 tal-linja gwida DC15. L-appellanti jindikaw li s-sit huwa denominat ghal 3 sulari minghajr *semibaseament*, u li l-gholi approvat huwa bi ksur tal-Pjan Lokali ghas-segwenti ragunijiet:

o Paragrafu 2.2 tal-'*Local Plan Interpretation document*' li jispecifika li n-numru ta' sulari ghandu jkun konformi ma' dak indikat fil-Pjan Lokali sakemm mhux indikat mod iehor fil-*policy* ta' dan il-pjan;

o *Policy* P35 ghalkemm tipprovdi interpretazzjoni numerika tal-gholi massimu permissibli, ma tispecifikax li wiehed jista jzid is-sulari permissibli b'applikazzjoni tal-Anness 2. Jargumentaw li l-bzonn li l-gholi tal-izvilupp jikkonforma ma' l-interpretazzjoni tal-Anness 2 u mal-ligijiet sanitarji ma' jfissirx li jigi n-jorat l-ammont ta' sulari permissibli. Jargumentaw ulterjorment li skont il-P35, 5 sulari huma accettabli biss x'kaz ta' gholi ta' 17.5 metri (3 sulari bis-*semi-baseament*), u li l-applikant m'ghamilx uzu mill-gholi ta' 0.9m pprovdut flewwel kolonna tal-Anness 1;

2. Illi l-proposta hija bi ksur tal-G2 u G14 tal-linja gwida DC15;

-Fir-rigward tal-G2 jindikaw li l-izvilupp b'gholi ta' 5 sulari ser itellef il-kontinwita tarroofscape ezistenti u jonqos milli jirrispetta l-kuntest, b'impatt negattiv fuq '*short*' u '*long distance views*'.

-Fir-rigward tal-G14 jindikaw li l-izvilupp approvat jinjora r-ritmu predominanti tal-elementi arkitettonici li jiddefinixxi l-karattru ezistenti;

1. Illi l-Kummissjoni tal-Ippjanar naqset milli taderixxi mal-*Policy* HA05 tal-Pjan Lokali li jirregola *Design Priority Areas*, b'dan in-nuqqas qed jigi attribwit lejn iz-zieda fl-ammont ta' sulari li jiddisturba r-ritmu ezistenti tal-*istreetscape*.

2. Illi l-proposta hija b'nuqqas t'aderenza ma' *Thematic Objective* (TO) 8.7 u *Urban Objectives* (UO) 2.4 u 3.6 tal-iSPED.

3. Illi gew injorati diversi *policies* tal-ippjanar applikabli, kif ukoll gie n-jorat thassib ragjonevoli u pertinenti tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali (SCH), bi ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fil-pozizzjoni taghha, u fir-risposta taghha tinkludi s-segwenti argumenti:

- Fir-rigward tal-ewwel aggravju tibda billi tindika l-aggravju huwa msejjes fuq prezunzjonijiet zbaljati ghaliex il-faccata tal-binja ezistenti qeghdha tigi ntegrata fil-proposta u z-zieda fl-gholi

tal-bini jirrispetta l-Pjan Lokali. Targumenta li l-aggravju jibbaza ruhu fuq dokument ta' kjarifici ghal diffikultajiet li rrizultaw meta gew ippublikati l-pjanijiet lokali, mentri zmien wara gie approvat id-DC15 li jinkludi provizjonijiet transitorji inkluz *Policy* P35 li tkompli billi tippprovdi limitazzjoni għan-numru ta' livelli sakemm l-gholi tal-bini jilhaq ilmassimu ta' 17.5m metri. Tkompli tindika li kuntrarju ghal dak li donnu jimplikaw lappellanti, n-numru ta' livelli stabbiliti ma jieqafx sa dak elenkat fil-*Policy* P35 ghal faccata fuq it-triq ta' 14.1 metri ghaliex imbaghad jiskattaw konsiderazzjonijiet ohra, bl-Anness 2 jelenka varjeta shiha ta' livelli ulterjuri li ghalihom jiskatta l-provediment fil-*Policy* P35 sabiex kull sular isegwi r-regolamenti sanitarji (leġislazzjoni sussidjarja 552.22), b'hekk innumru ta' livelli huwa dettat biss minn konsiderazzjonijiet ta' dawn il-ligijiet. Tindika wkoll li s-sit hekk kif definita f'Mappa HAM3 tal-Pjan Lokali jista jigi kkonsidrat bhala '*3 Floors plus semi-basement*' filwaqt li tberfil bl-iswed huwa aktar intiz ghal kwistjonijiet ta' disinn aktar minn tal-gholi tal-bini, b'referenza issir ghal paragrafu 8.1.11, u fl-ispiritu ta' dan, gjaladarba l-faccata tal-binja originali qed tinzam, il-konkluzjoni logika hija li n-numru ta' livelli li kellhom jigu kunsidrati huma daww applikabli ghal-faccata ta' 14.1 metri hekk kif definita fil-*Policy* P35 tad-DC15.

- Fir-rigward tat-tieni aggravju tosserva li s-sit odjern jiffirma parti minn serje ta' siti li jinstabu f'sitwazzjoni ferm simili u fid-decizjoni taghha il-Kummissjoni mhux biss kellha thares lejn is-sitwazzjoni ezistenti, izda wkoll lejn dak kontemplat fil-Pjan Lokali, kif fil-fatt sar. L-appellanti jonqos milli jaghtu apprezzament u interpretazzjoni gusta tal-*policies* applikabbli ghaliex jithalla barra l-fatt li filmadwar hemm diversi binjiet li huma bl-gholi massimu simili hekk kif elenkat fil-mappa HAM3. Tishaq ukoll li kien hemm livell ta' attenzjoni sostanzjali b'dak li jirrigwarda d-disinn, bid-dokumenti a fol 165d juri li saru diversi kunsiderazzjonijiet dwar il-kuntest tas-sit, b'hekk il-proposta ssegwi dak mitlub fil- Gwida G14

- Fir-rigward tat-tielet aggravju tindika l-faccata hija fl-istess linja arkitettonika tal-binjiet biswit stante li l-faccata tal-binja ezistenti giet mizmuma, filwaqt li b'referenza ghal paragrafu 8.1.13 tal-Pjan Lokali li jakkumpanja l-*Policy* HA05, tindika li huwa ampjament car li l-principji u l-iskop ta' din il-*policy* qed jigu milhuqa.

- Fir-rigward tar-raba aggravju tindika li l-argumenti huma spezzettati ghaliex dawn qeghdin jiddipartixu minn principji li huma ben stabbiliti dwar il-kuntest li fil-kaz odjern huma binjiet bil-potenzjal li jinbidlu u jizdiedu skont il-*Policy* HA05. Tindika li s-sitwazzjoni tas-sit odjern tinkludi binja fuq wara li hija b'gholi aktar minn dak koncess fil-kaz odjern, u binjiet fi Triq Villammbrosa li huma tal-istess metratura. Dwar TO 8.7 ghal darb'ohra tosserva li l-proposta tinkludi z-zamma tal-faccata ezistenti ta' binja mhux skedata. Tishaq ukoll li l-izvilupp isegwi l-istrategija u l-obiettivi tal-iSPED, u b'rabta ma' dan taghmel referenza ghal decizjoni tat-Tribunal fl-appell numru 281/17, filwaqt li ssostni li l-pozizzjoni dwar ilkwistjoni tad-densita' tal-bini kienet diga espressa fil-Pjan Lokali li kien indika s-sit b'gholi t'aktar minn dak ezistenti inaghtat preferenza ghal-*redevelopment* ta' bini ezistenti.

- Fir-rigward tal-hames aggravju tindika li filwaqt li l-SCH ghamlet analizi tal-binja ezistenti u ghamlet is-suggerimenti taghha dwar il-proposta, l-Artikolu 72(2)(f) tal-Kap 552 ma jispecifikax li konsulent ghandu l-ahhar kelma f'xi decizjoni izda din tkun wahda mill-konsiderazzjonijiet mehuda. Tishaq li fil-kaz odjern huwa ampjament car li dan sehh ghaliex gew mehuda in konsiderazzjoni ssottomisjoni tal-SCH u saret analizi tac-cirkostanzi tas-sit flimkien mal-*policies* vigenti kif jirrizulta mill-*case officer report*.

Illi partecipi fl-appell hemm l-SCH, u fis-sottomissjoni ta' din l-entita jibda billi jigi osservat li z-zewg toroq li jhares fuqhom l-izvilupp odjern jinkludu *townhouses* mizmuma fi stat tajjeb bi proporzjonijiet u disinn tradizzjonali, b'hekk dawn l-*streetscapes* jimmeritaw preservazzjoni. Tosserva wkoll li f'dawn iz-zewg toroq hemm zewg binjiet tas-seklu dsatax li huma attribwibli lejn il-Perit Emanuele Luigi Galizia, b'wiehed minn dawn jinsab pozizzjonat faccata tal-izvilupp propost. Tesprimi t-thassib taghha dwar l-gholi tal-izvilupp minhabba li dan ser jikkreja precedent fuq l-gholi tal-izvilupp f'dawn it-toroq li huma ddominati minn binjiet ta' zewg u tlett sulari, u tirrakkomanda tnaqqis fil-volum tal-izvilupp b'gholi li m'ghandux jeccedi 3 sulari shah, u possibilment sular irtirat. Tindika li l-izvilupp approvat ghandu effett domino li jirrizulta mill-hitan t'appoggi, u tindika li dan huwa bi ksur talobjettivi TO 8.6, TO 8.7, UO 2.4,

UO 3.6 tal-iSPED li jesprimu l-ghan ghal protezzjoni tazzoni urbani storici mhux limitati ghal zoni denominati bhala zoni ta' konservazzjoni urbana (UCA). Taghmel referenza ghal applikazzjoni PA00143/23 u tispjega li din ghandha karatterisici simili ghall-kaz odjern u giet rrifjutat mill-Awtorita abbazi ta' ragunijiet li jinkludu pozizzjoni tal-bini f'ringiela ta' djar simili li jiffurmaw parti minn *streetscape* distintiv. Ssir ukoll referenza ghal decizjoni tat-Tribunal moghtija fl-appell numru 201/23 fejn l-gholi gie mnaqqas ghal 3 sulari u sular irtirat, bil-kuntest storiku u tal-*streetscape* huma analogi ghall-kuntest tas-sit odjern, u b'hekk titlob li l-appell odjern jigi milqugh [Sottomissjoni tas-6 t'Ottubru, 2023].

Illi fir-risposta tal-*permit holder* jigu nkluzi s-segwenti argumenti:

- Illi r-referenza parzjali ghal P35 tonqos milli tiehu in konsiderazzjoni l-kuntest wisa, fejn skont l-Anness 2 l-gholi massimu huwa dak ta' 12.9/16.3 metri li l-izvilupp odjern jirrispetta, b'hekk il-kontestazzjoni dwar l-ammont ta' sulari hija dibattibli. Jindika wkoll li d-disinn talfaccata akkumpanjat b'*photomontages* u *streetscape elevations* juru b'mod car li l-izvilupp odjern huwa allinjat mal-kuntest immedjat;
- Illi l-elementi tad-disinn tal-proposta huma konsistenti mal-fibra urbana ezistenti, u l-allegazzjonijiet dwar ksur tal-G2 u G14 m'humix minnhom hekk kif jirrizulta mill-evidenza pprezentata. Jindika wkoll li z-zieda ta' forom arkitettonici godda huwa sabiex ikun hemm titjib tal-*streetscape*;
- Illi l-allegazzjonijiet dwar id-disinn huma fattwalment skoretti u kif evidenzat mill-*photomontages* annessi, il-proposta hija allinjata ma' l-*streetscape*, filwaqt li huwa aderixxa mar-regolamenti prevalenti li bihom gie assigurat li l-gholi m'jeccedix dak ta' strutturi filmadwar.
- Illi l-kwistjonijiet relatati ma' T08.7, U02.4, U03.6, UO 3.7 gew indirizzati bis-sottomissjonijiet tieghu waqt il-process tal-applikazzjoni;
- Illi l-metodologija tad-disinn applikata gie fformulata b'konsultazzjoni ma' l-SCH, u l-*photomontages* prezentati minnu juru kemm huwa kien kommiss li jimxi mal-gholi tal-bini adjacenti, filwaqt li jindika ulterjorment li l-pozizzjoni mehuda mill-SCH fil-kaz odjern hija inkonsistenti ma' cirkostanzi precedenti f'cirkostanzi simili.

Illi r-risposta tal-applikant tinkludi wkoll rapport tekniku tal-perit inkarigat, u fiha huma amplifikati dawn l-argumenti [Sottomissjoni tat-18 t'Ottubru, 2023].

Illi fil-mori tal-appell gew prezentati mill-appellanti sett ta' ritratti mehuda minn Triq Fra Diegu [Sottomissjoni tad-9 ta' Ottubru, 2023].

Illi wkoll fil-mori tal-appell gew prezentati mill-*permit holder photomontages* tal-izvilupp kif jidher minn Triq Villambrosa [Sottomissjoni tas-27 ta' Novembru, 2023].

Illi waqt it-trattazzjoni finali, l-appellanti ghamlu referenza ghas-sentenzi moghtija fl-appelli PAB145/21, PAB389/21 u PAB201/23.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet li saru mill-Partijiet;

Ikkunsidra

L-Ewwel Aggravju

Dan l-aggravju jirrigwarda l-ammont ta' sulari tal-izvilupp approvat, bl-appellanti jindikaw li dan huwa b'eccess tan-numru ta' sulari permessibli bil-Pjan Lokali, b'referenza partikolari ssir ghal paragrafu 2.2 tal-'*Local Plan Interpretation document*'. L-appellanti jindikaw ukoll li saret applikazzjoni zbaljata tal-*Policy* P35 u l-Anness 2 tal-linja gwida DC15, fejn firrigward tal-P35 jindikaw li din ma' tispecifikax li wiehed jista' jzid is-sulari permessibli, u firrigward tal-Anness 2 jindikaw li ladarba l-applikant m'ghamilx uzu mill-gholi ta' 0.9 metri, kellu jigi applikat l-gholi tal-ewwel kolonna.

Illi fl-ewwel lok it-Tribunal josserva li fl-appell taghhom l-appellanti qed jindikaw li s-sit huwa denominat ghal 3 sulari minghajr *semibasement* skont il-mappa HAM3 tal-Pjan Lokali, filwaqt li fir-risposta tal-Awtorita qed jigi ndikat li skont din l-istess mappa, is-sit jista jigi kkonsidrat bhala *'3 Floors plus semi-basement'*, b'hekk it-Tribunal ser jibda billi jikkonsidra din il-kwistjoni.

It-Tribunal josserva li fl-evalwazzjoni tal-Awtorita gie ndikat li l-limitazzjoni tal-gholi talizvilupp kif indikat fil-Pjan Lokali huwa dak ta' *'3 floors plus basement'* u li dan jittraduci ruhu f'gholi ta' 12.90/16.30 f'ammont ta' metri kif regolat bil-linja gwida DC15 [Skont parti 4.5 tal-case officer report a fol 103a fl-inkartament tal-PA/04252/22]. It-Tribunal ha wkoll konjizzjoni tal-mappa HAM3, u setgha jikkonferma li s-sit odjern huwa ndikat *'3 floors without semi-basement'* kif qed jindikaw l-appellanti. Ghaldaqstant isegwi li largument migjub fir-risposta tal-Awtorita, ossia li t-tberfil bl-iswed fuq il-mappa HAM3 huwa aktar intiz ghal kwistjonijiet ta' disinn, huwa bla sustanza. Dan ghalix din hija l-mappa li tirregola l-gholi tal-bini u mhux id-disinn, u s-sit odjern jinsab fiz-zona mdawwra bil-linja sewda li fiha *semi-basement* huwa eskluż mill-gholi permessibli.

Illi l-ewwel argument ewlieni tal-appellanti fil-konfront tal-ammont ta' sulari huwa msejjes fuq il-paragrafu 2.2 tal-*Local Plans Interpretation document*, u b'risposta ghal dan l-Awtorita qed targumenta li dan huwa dokument ta' kjarifici ghal diffikultajiet li rrizultaw meta gew ippublikati l-pjanijiet lokali, u li l-linja gwida DC15 tinkludi provvedimenti transitorji inkluz *Policy P35* li tipprovdi limitazzjoni ghan-numru ta' livelli.

It-Tribunal josserva li d-dokument imsemmi mill-appellanti huwa il-gwida ufficjali tal-Awtorita ghal kif ghandhom jigu interpretati l-Pjani Lokali, b'dan huwa spegat fil-prejambulu tal-istess li jibda billi jindika:

"This guidance is intended to achieve a number of objectives namely :

- a) To facilitate policy interpretation of Local Plan Policies*
- b) To indicate the procedure when identified situations arise*
- c) To guide interpretation when identified anomalies arise"*

Illi l-paragrafu 2.2 ta' dan id-dokument li ghalija l-appellanti jaghmlu referenza, hemm elenkata l-interpretazzjoni segwenti:

"Aesthetic considerations or the height of the building are not the only considerations which needs to be taken into account when assessing a development planning application. Floors are also centres of activity generation. This is a very important concept and not giving it the due consideration will result in increasing the development intensity in an area over and above that which is statutorily indicated in a local plan.

Therefore, unless the local plan's policy or its interpretation indicate otherwise, development proposals should strictly adhere to the number of floors stipulated in an approved local plan."

Illi mis-suespost jirrizulta li l-gwida pprovdata fil-paragrafu 2.2 ma tindikax b'mod definittiv li l-ammont ta' sulari ghandu jkun dak indikat fil-Pjan Lokali, propju ghalix hemm propju specifikat *"unless the local plan's policy or its interpretation indicate otherwise."*, u f'dan irrigward huwa relevanti dak li tindika l-Awtorita, ossia li japplikaw il-provvedimenti transitorji tal-linja gwida DC15. It-Tribunal josserva li hekk kif tindika l-Awtorita, il-linja gwida DC15 tinkludi provvedimenti transitorji u b'mod specifiku tindika li *"Height limitations in metres will now be governed according to the interpretation provided in Annex 2"*, u b'harsa lejn l-Anness 2 jirrizulta li dan jipprovdi interpretazzjoni tal-gholi f'ammont ta' metri skont l-ammont ta' sulari indikati fil-Pjan Lokali.

Illi dan iwassal ghat-tieni argument ewlieni tal-appellanti, fejn filwaqt li huma jirrikonoxxu lapplikazzjoni tal-linja gwida DC15, jargumentaw li saret applikazzjoni zbaljata tal-*Policy P35* u l-Anness 2 inkluzi f'din il-linja gwida.

It-Tribunal josserva li filwaqt li l-Anness 2 jipprovdi interpretazzjoni tal-gholi f'ammont ta' metri, dan ma jirregolax l-ammont permessibli ta' sulari, u jirrizulta li huwa bl-applikazzjoni ta' dan flimkien mal-provvedimenti tal-*Policy P35* li jigi determinat l-gholi permessibli f'ammont

ta' metri u f'ammont ta' sulari. B'hekk huwa abbazi ta' tali applikazzjoni li l-linja gwida DC15 tittrasponi l-gholi tas-sulari indikat fil-Pjan Lokali. Illi l-ewwel paragrafu tal-*Policy* P35 jindika b'mod car kif l-gholi f'ammont ta' metri ghandu jigi applikat, hekk kif segwenti:

"A building shall not exceed the permissible height as established in the Local Plans, which shall be interpreted according to Annex 2 of this document. Such height shall be measured from the pavement level along the frontage of the building at the highest street level and will include the provision for any setback floors and services, as well as an obligatory 1metre parapet wall on the exposed façades at the uppermost roof level. [...] The height of the street façade is arrived at by deducting 3.4 metres from the maximum allowable height provided in Annex 2."

Illi kif indikat aktar kmieni, fil-kaz tas-sit odjern jirrizulta li n-numru ta' sulari skont il-mappa HAM3 huwa dak 3 sulari minghajr *semibasement*, u dan huwa differenti mill-gholi 3 sulari bil-*basement* li gie ndikat fl-evalwazzjoni tal-Awtorita. Dan huwa ta' relevanza ghal punt iehor ta' thassib imqajjem mill-appellanti, fejn fieh jindikaw li hija applikabli l-ewwel kolonna u mhux it-tieni kolonna tal-Anness 2. Dan jirrizulta li huwa minnu, u jfisser li l-interpretazzjoni tal-gholi indikat fil-Pjan Lokali hekk kif trasport f'ammont ta' metri huwa dak ta' 15.4, u mhux 16.3 kif gie kkunsidrat fl-evalwazzjoni tal-Awtorita. Pero aktar minn hekk, skont id-dettami tal-*Policy* P35, l-interpretazzjoni dwar l-ammont ta' sulari f'kaz ta' tali denominazzjoni tal-Pjan Lokali (3 sulari minghajr *semibasement*) ghandu tkun limitat ghal mhux aktar minn erba sulari, hekk kif jirrizulta mis-segwenti:

"A street façade of 10.1 metres, where the total height is 13.5 metres – no more than four levels above highest pavement level will be allowed"

Illi mis-suespost jirrizulta li ladarba l-gholi permissibli tas-sit in mertu huwa dak ta' 3 sulari minghajr *semibasement*, u tradott ghal gholi globali ta' 15.4 metri skont l-Anness 2, dan jaqa' fil-parametri ta' massimu ta' 4 sulari, ossia 3 sulari u iehor irtirat, u mhux hames sulari li jkun applikabli biss meta l-gholi permissibli jkun 17.5 metri.

Illi madankollu jirrizulta li s-sit odjern jinsab f'kuntest li jinkludi numru ta' zviluppi ohra simili fil-madwar, u f'dan ir-rigward huma ta' relevanza l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 u ddispozizzjonijiet elenkati fil-*policy* P1 tal-linja gwida DC15, b'din tal-ahhar tesigi li *commitments* legali ghandhom jittiehdu in kunsiderazzjoni fl-analizi tal-kuntest, hekk kif segwenti:

"The extent of commitments that is to be taken into account when analysing an existing context will include:

- 1. existing legal developments that are physically present on site;*
- 2. valid planning commitments even if such commitments are as yet unbuilt; and*
- 3. any future commitments provided for by the Local Plans, even if the commitments are as yet unbuilt."*

Illi fil-kaz odjern l-gholi tal-bini fil-vicinanze tas-sit huwa simili ghal dak li gie approvat fl-applikazzjoni odjerna. Fil-fatt, fuq in-naha ta' Triq Villambrosa biswit is-sit odjern jezisti bini li ghandu gholi ta' 4 sulari fil-faccata. Dan huwa rifless fil-pjanta tal-faccata approvata a fol 165d li turi li filwaqt li l-izvilupp odjern jinkludi 4 sulari u iehor irtirat, l-gholi tal-faccata f'termini ta' metri huwa saħansitra inqas minn dak tas-sit adjacenti. Barra minn hekk, mirritratti pprezentati mill-appellanti [Sottomissjonijiet tad-9 ta' Novembru 2023] u dawn prezentati fl-applikazzjoni odjerna [Skont dok a fol 1b fl-inkartament tal-PA/04252/22], jirrizulta li filkantuniera l-ohra ta' Triq Villambrosa ma' Triq Fra Diegu tezisti binja b'gholi ta' 3 sulari fil-faccata, filwaqt li fi Triq Fra Diegu minbarra li hemm diversi binjiet b'gholi ta' 2 sulari, tezisti wkoll binja fil-vicinanze u fuq l-istess naha tat-triq tas-sit li l-gholi taghha huwa dak ta' 3 sulari u sular irtirat, b'din il-binja jirrizulta li hija koperta bil-permess PA/00468/14. Oltre minn hekk, jirrizulta li fiz-zmien ricenti gew mahruga zewg permessi fi Triq Fra Diegu li l-gholi taghhom huwa wiehed konsiderevoli. Dawn huma l-permess PA/01961/21 li jirrigwarda binja ta' 4

sulari mal-faccata b'kejl ta' 15.05m [Skont il-pjanta approvata a fol 70b fl-inkartament tal-PA/01961/21], u l-permess PA/07709/20 li jirrigwarda binja ta' 4 sulari mal-faccata u sular iehor irtirat, b'kejl ta' 14.47m fil-faccata u 16.37m gholi kumplessiv [Skont il-pjanta approvata a fol 37b fl-inkartament tal-PA/07709/20]. Jirrizulta wkoll li dawn is-siti huma kollha bl-istess denominazzjoni tas-sit odjern [Design Priority Area hekk kif muri fuq mappa HAM3 tal-Pjan Lokali], u b'hekk f'cirkostanzi u f'kuntest ferm simili.

Illi f'dan il-kuntest, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-pozizzjoni mehuda mill-SCH fil-kaz odjern m'hijiex wahda ragjonevoli. Dan jinghad ghaliex filwaqt li din l-entita fil-kaz odjern qed tirrakkomanda li l-gholi tal-izvilupp m'ghandux jeccedi 3 sulari shah u possibilment sular irtirat, tali rakkomandazzjoni tonqos milli tiehu in konsiderazzjoni li fi Triq Fra Diegu gia jezisti zviluppi ohra b'faccata li tinkludu 4 sulari, b'wiehed minn dawn l-izvilupp jinsab fuq listess naha tat-triq u ghandu faccata wisa circa 34 metru [Skont il-pjanta approvata a fol 70b fl-inkartament tal-PA/01961/21], ossia kwazi terz tat-tul kollha ta' din it-triq [Skont il-Mapserver tal-Awtorita, Triq Fra Diegu ghandha tul ta' circa 107 metri]. Barra minn hekk, jirrizulta li l-istess SCH ma' qajjmet ebda oggezzjoni dwar l-gholi tal-izviluppi fl-imsemmija permessi ricenti mahruqa f'din it-triq [Fl-applikazzjoni PA/07709/20 ma saret ebda konsultazzjoni mal-SCH in vista li din giet ipprocessata bil-procedura sommarja, filwaqt li t-thassib imqajjem mill-SCH fl-applikazzjoni PA/01961/21 kien rigwardanti twaqqiegh ta' hitan annessi mal-gallariji – ara dokumenti a fol 60a u 68a fl-inkartament tal-imsemmija applikazzjoni]. It-Tribunal josserva wkoll li filwaqt li fil-process tal-applikazzjoni odjerna kif ukoll fil-proceduri ta' dan l-appell, ISCH qed tindika li fiz-zewg toroq li jhares fuq is-sit odjern jezistu zewg binjiet attribwibli lejn il-Perit Emanuele Luigi Galizia, l-SCH naqset milli tindika b'mod specifiku liema huma dawn il-binjiet, u kif dan ghandu relevanza mal-kwistjoni in mertu li hija l-gholi tal-izvilupp approvat.

Illi l-SCH taghmel referenza wkoll ghal applikazzjoni PA00143/23 li giet irrifjutata mill-Awtorita u tindika li din ghandha karatterisici simili ghall-kaz odjern. It-Tribunal josserva li hekk **kif indikat f'diversi decizjonijiet, ic-cirkostanzi specifici ivarjaw minn sit ghal sit u minn kaz ghal kaz, u wara li t-Tribunal** ha konjizzjoni tal-PA00143/23, seta josserva li c-cirkostanzi tal-kaz odjern m'humex komparabli, Dan jinghad ghaliex filwaqt li dan is-sit jinsab bl-istess *height limitation* [Skont mappa HAM3 tal-Pjan Lokali], l-izvilupp propost fl-imsemmija applikazzjoni kien ferm divers minn dak propost fl-applikazzjoni odjerna. Fil-fatt l-izvilupp propost fl-applikazzjoni PA00143/23 kien jikkonsisti minn binja b'ghol kumplessiv ta' 17.83m u b'wisa ta' 3.1m, u fuq dan l-Awtorita ndikat is-segwenti:

“The proposed height is not in line with the provisions of policy P35 of the DC15 for a height limitation of three floors without semi-basement that is equivalent to an overall height of 16.3m and street facade height of 12.90m as per Annex 2 of the DC15.

*The **proposed height is higher than the 1m normally allowed in excess of the maximum allowable height when the existing facade is retained** in order to preserve the architectural character of the existing streetscape, as permissible in Art. 72.2(d) of the Development Planning Act 2016. The **permit issued in PA 489/18 is not within the same streetscape and not in the same context**, hence it cannot be used to justify the proposed height in this application.*

The proposed additional height in excess of the height limitation is also being objected to by the SCH.

[...]

*The **proposed multiple units on a frontage of less than 4m are counter to the provisions of policy P26 of the DC15, which allows only one dwelling when the site frontage is less than 4m wide.***” [enfasi mizjuda mit-Tribunal]

Illi mis-suespost huwa car li l-proposta pprezentat fil-PA00143/23 kienet ferm diversa minn dik prezentata fl-applikazzjoni odjerna, b'hekk it-Tribunal m'huwiex fi qbil ma' l-SCH dan il-kaz huwa b'karatterisici simili ghall-kaz odjern.

Illi oltre mill-kaz imsemmi mill-SCH, waqt it-trattazzjoni finali l-appellanti ghamlu referenza ghal decizjonijiet moghtija mit-Tribunal fl-appelli numri 145/21, 389/21 u 201/23 b'rabta mal-kwistjoni tal-gholi mqajjma f'dan l-aggravju. Illi kif indikat aktar kmieni, ic-cirkostanzi specifici ivarjaw minn kaz ghal kaz, u dan huwa principju tal-ippjanar important li huwa anke rifless f'diversi policies, inkluz dawk elenkati fil-linja gwida DC15 li jaghtu mportanza lill-kuntest tal-madwar.

Di fatti jirrizulta c-cirkostanzi tat-tlett kazijiet citati mill-appellanti wkoll ivarjaw miccirkostanzi tal-kaz odjern, hekk kif jirrizulta mis-segwenti:

- Fil-kaz tal-appell numru 201/23 fejn kien gie espress minn dan it-Tribunal *"li ghandu jintlahaq bilanc bejn il-kuntest u d-denominazzjoni tas-sit"*, jirrizulta li l-permessi ndikati millapplikant kien *"kollha jappartjenu ghal siti fil-lokalitajiet ta' Hal Balzan jew Birkirkara, u ghalhekk mhux fil-kuntest immedjat tas-sit."* [Decizjoni moghtija fit-3 t'Ottubru, 2023], u b'hekk ma kienx hemm zviluppi b'ghol simili ghal dak approvat li jiffurmaw parti ntegrali mill-kuntest taz-zona. Inltre is-sit mertu ta' lappell kien jaqa taht il-provedimenti ta' policy specifika SMCO 01 ghall protezzjoni tarroofline u karattru tat-triq li ma tapplikax ghas-sit odjern u lanqas hemm policy ohra simili fil-Pjan Lokali ghac-Centru ta' Malta.

- Fil-kaz tal-appell numru 145/21 gie osservat mit-Tribunal li *"filwaqt li s-sit de quo ma jinsabx fil-konfini taz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana jew zona ta' skedar, l-istess sit jiffurma parti minn ringiela twila ta' djar tradizzjonali fuq zewg sulari u strutturi fil-livell talbejt [...] jezistu xi binjiet fuq tlett sulari fil-perimeter blocks tal-madwar u struttura fuq erba' sulari man-naha l-ohra tat-triq."* u t-Tribunal qies li *"c-cirkustazi tas-sit odjern jippermettu addizzjoni vertikali limitata skont dak interpretat fil-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15, iktar u iktar meta jqis li gia jesistu xi commitments b'faccata ta' tlett livelli fil-vicinanze qariba tassit ghalkemm mhux fl-istess perimeter block."* [Decizjoni moghtija fil-11 ta' Mejju, 2023] B'hekk f'dan il-kaz ukoll jirrizulta li ma kienx hemm zviluppi b'gholi simili ghal dak approvat li jiffurmaw parti ntegrali mill-kuntest taz-zona.

- Fil-kaz tal-appell numru 389/21 kien *commitment* ta' permess wiehed biss li abbazi tieghu it-Tribunal qies l-izvilupp bhala accettabli [Decizjoni moghtija fid-9 ta' Marzu, 2023], u fil-kawza li segwiet din id-decizjoni, fi' kliem il-Qorti tal-Appell *"ma taqbilx li permess li inhareg fil-mori tal-appell odjern jikkostitwixxi 'commitment' tali li jippregudika decizjoni tat-Tribunal"* [Decizjoni moghtija fl-Appell Nru. 14/2023 fl-ismijiet Din l-Art Helwa et vs l-Awtorita tal-Ippjanar]

Illi madankollu fil-kaz odjern ic-cirkostanzi huma ben diversi minn dawn il-kazijiet kollha citati ghaliex kif indikat aktar kmieni, jezistu diversi zviluppi ezistenti u zvilupp approvati b'gholi simili ghal dak approvat fl-applikazzjoni odjerna. Dawn jinkludi l-izviluppi fuq iz-zewg nahat ta' Triq Fra Diegu li huma b'gholi ta' 4 sulari mal-faccata, u b'mod partikolari is-sit kopert bil-permess PA/01961/21 li jirrigwarda binja ta' 4 sulari fuq l-istess naha tat-triq u b'faccata li tokkupa circa terz tat-triq [Skont il-pjanta approvata a fol 70b fl-inkartament tal-PA/01961/21]. Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

It-Tieni, it-Tielet u r-Raba Aggravji

Illi f'dawn l-aggravji qed jitqajjmu kwistjonijiet simili dwar l-gholi tal-izvilupp u l-impatt ta' dan fuq il-madwar, b'hekk dawn qed jigu meqjusa flimkien. Fit-tieni aggravju huwa allegat li gew injorati d-dispozizzjonijiet tal-G2 u G14 tal-linja gwida DC15 minhabba li l-gholi talizvilupp izvilupp itellef il-kontinwita tar-roofscape ezistenti, jonqos milli jirrispetta l-kuntest, u jinjora r-ritmu predominanti tal-karattru ezistenti tat-triq. Fit-tielet aggravju jigi allegat nuqqas t'aderenza mal-Policy HA05 tal-Pjan Lokali li jirregola *Design Priority Areas*, filwaqt li fir-raba aggravju huw ndikat li l-izvilupp jonqos milli jaderixxi ma' TO 8.7, UO 2.4, UO 3.6 tal-iSPED.

It-Tribunal fl-ewwel lok josserva li Policy HA05 tal-Pjan Lokali tesigi li zvilupp fi hdan id *Design Priority Area* tal-Hamrun isegwi l-kriterji segwenti:

- “i. The essential character of the Hamrun Design Priority Area must be maintained. In particular proposed developments must fully respect the area’s streetscape by following the floor heights and proportions of the adjacent buildings; and*
- ii. The incorporation of projecting rooms in the facades of new development will not be allowed by MEPA.”*

Illi fil-proposta originarjament evalwata mill-Awtorita, ghalkemm ma saritx referenza specifika ghal *Policy* HA05 tal-Pjan Lokali, jirrizulta li xorta wahda gie ndikat li s-sit odjern jinsab fi hdan *Design Priority Area* u fil-fatt kienet anke giet imqajma oggezzjoni dwar iddisinn tal-faccata tal-izvilupp [Skont il-case officer report a fol 103a fl-inkartament tal-PA/04252/22]. Illi b'reazzjoni ghal dan, il-Kummissjoni waqt l-ewwel seduta taghha talbet pjanti emendati sabiex tigi ndirizzata r-rakkomandazzjoni tar-rifjut inkluz *“redesign elevations to be more sensitive to the surrounding Design Priority Area context”* [Skont il-minuti tal-laqgħa mizmuma fit-22 ta' Marzu 2023], u kien biss wara li gew prezentati pjanti emendati li l-Awtorita ndikat li *“In view of the fact that the façade design has been updated to better integrate with the surrounding Design Priority Area, this is now deemed to better comply with the provisions of guidance G3, G14 and G23 of the Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015. Thus the reason for refusal is deemed to have been addressed.”* [Skont Additional Notes 1 tal-case officer report aggornat a fol 144a fl-inkartament tal-PA/04252/22] [enfasi mizjuda mit-Tribunal]

Illi l-appellanti qed jattribwixxu n-nuqqas t'aderenza mal-*Policy* HA05 lejn iz-zieda flammont ta' sulari li skont huma jiddisturba r-ritmu ezistenti tal-*streetscape*. It-Tribunal m'huwiex bi qbil li hemm ksur ta' din il-*policy* ghaliex dak li tesigi l-imsemmija *Policy* HA05 huwa li l-gholi tas-sulari u l-proporzjonijiet tal-bini jirrispetta dak tal-bini adjacenti, u mhux li l-gholi kumplessiv tal-bini jigi limitat għal dak adjacenti. Illi kif gie ndikat fl-ewwel aggraju, l-gholi tal-bini f'din iz-zona huwa dak regolat indikat fuq mappa HAM3 hekk kif tradott bil-linja gwida DC15, filwaqt li jezistu zviluppi fiz-zewg toroq li l-gholi taghhom huwa simili għal dak approvat fl-applikazzjoni odjerna. Illi kif jindikaw l-*permit holder* u l-Awtorita, l-izvilupp finalment approvat jinkludi disinn tal-faccata li jirrispetta l-kuntest immedjatament adjacenti, u dan huwa visibli kemm fl-*streetscape analysis* inkluz fil-pjanta approvata a fol 165d u fil-*photomontages* prodotti mill-*permit holder* fil-mori ta' dan l-appell [Sottomissjoni tas-27 ta' Novembru, 2023]. It-Tribunal b'mod specifiku josserva li filwaqt li l-izvilupp odjern jinkludi 4 sulari fil-faccata, id-disinn sar b'tali mod li jinqara bhala zvilupp bi 3 sulari u dan sar billi l-gallariji gew limitati għattiet livell u l-aperturi ta' dan il-livell jestendu għas-sular sovrastanti, b'dan kollu sar b'rispett lejn il-proporzjonijiet tal-izviluppi ezistenti inkluz dak bi 3 sulari fuq il-kantuniera lohra, u dak adjacent fuq in-naha tax-xellug fi Triq Villambrosa li ghalkemm jinkludi 4 sulari, huma l-proporzjonijiet tal-ewwel 3 sulari li huma predominanti fid-disinn ta' din il-faccata. Illi għaldaqstant jirrizulta li l-proposta approvata hija in konformita mad-dispozizzjonijiet tal-*Policy* HA05.

Illi dwar il-G2 tal-linja gwida DC15, it-Tribunal josserva li l-appellanti għal darb'ohra jorbtu din il-kwistjoni ma' l-gholi tal-izvilupp approvat. Illi l-gwida G2 tesigi hekk kif segwenti:

“Roofscapes are not only seen at street level but have long-distance implications. They should therefore be carefully studied and assessed, particularly due to topographical changes (in line with the discussion in Policy P2) and the existing townscape’s configuration. The impact of development on the skyline should therefore be taken into consideration.”

Illi fil-kaz odjern is-sit in kwistjoni ma jinsabx f'zona kkaratterizzata minn bdil sinjifikanti fittopografija, u f'dan is-sens ma kienx hemm ebda bzonn li jsir xi tip ta' analizi specifika dwar kif jidher l-izvilupp minn veduti mill-bogħod, anke ghaliex kif indikat aktar kmieni fl-ewwel aggravju, iz-zona in kwistjoni tinkludi zviluppi b'gholi simili għal dak approvat fl-applikazzjoni odjerna. Barra minn hekk, hekk kif mitlub bil-linja gwida DC15, fil-kaz odjern saret analizi tal-*streetscape* hekk kif jirrizulta b'mod car mill-pjanta a fol 165d, u fil-fehma tat-Tribunal id-

disinn addottat propju jiehu in konsiderazzjoni l-karattru tal-bini ezistenti u jsegwi r-ritmu predominanti f'dawn it-toroq. Dan huwa evidenti wkoll mill-*photomontages* prezentati mill-*permit holder* [Sottomissjoni tas-27 ta' Novembru, 2023], u din hija wkoll prova li l-izvilupp huwa konformi mal-gwida G14 li wkoll issemma li ghandu jkun hemm analizi tal-*istreetscape* u tesigi li d-disinn tal-izvilupp propost isegwi r-ritmu tal-izvilupp ezistenti f'certu kazijiet sabiex jinzamm il-karattru taz-zona, kif sar fil-kaz odjern.

Illi dwar l-oġġettivi tal-iSPED li l-appellanti qed jindikaw ksur tagħhom, it-Tribunal josserva li l-appellanti m'humiex jindikaw b'mod specifiku kif dan huwa l-kaz, izda jirrizulta li dawn l-oġġettivi, ossia TO 8.7, UO 2.4, UO 3.6, jirrigwardaw aspetti li dwarhom l-appellanti ressqu lmenti fl-ewwel tlett aggravji. It-Tribunal josserva li l-oġġettivi tal-iSPED huma qafas li fuqhom għandhom jigi ppromulgati ligijiet, regolamenti u *policies* tal-ippjanar, b'hekk dawn ma' jistawx jigu meqjusa lil hinn mill-kuntest tal-qafas regolatorju u specifiku li jirregola zzona, ossia dak tal-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15. Illi fil-kaz odjern l-appellanti ma' ndikawx li hemm xi kunflitt bejn l-oġġettivi tal-iSPED, u d-dispozzizzjonijiet tal-*policies* elekti fil-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15, b'hekk isegwi li dawn għandhom jinqraw u jigu applikati flimkien. F'dan ir-rigward huwa utli li ssir referenza għal dak li kien gie ndikat fid-decizjoni tat-Tribunal diversament kompost mogħtija fl-appell numru 281/17 li għaliha l-Awtorita tagħmel referenza: "Fl-ewwel lok, paragrafu 1.17 tal-iSPED jipprovdi s-segwenti fir-rigward ta' pjannijiet sussidjarji li huma fis-sehh:

"Subsidiary Plans will need to take on board the SPED. In the interim period to the adoption of new or reviewed Subsidiary Plans, the application of policies and proposal in approved Subsidiary Plans shall not prejudice the implementation of SPED."

Iktar minn hemm l-iSPED qed jipprovdi *planning framework* bħala l-bazi għal preparazzjoni ta' *plans and policies* skont kif identifikat fil-varji oġġettivi tematici kif ukoll oġġettivi specifici, fil-kaz odjern rigward iz-zona urbana. Illi l-principji generali huma fil-fatt migbura f'paragrafu 3.1 billi qed jigi adottat *sequential approach* fl-uzu tal-art, b'dan illi l-izvilupp qed jigi gwidad hekk kif gej, b'tal-ewwel jiehu precedenza:

1. *re-use of existing developed land and buildings (through change of use);*
2. *re-development of existing development land and buildings; u*
3. *where no other feasible alternatives exist, to the use of vacant land.*

Illi l-appellanti qed jagħmlu referenza għal oġġettiv UO3, fejn qed tahseb għal identifikazzjoni, protezzjoni u ttejjeb il-karattru u l-amenita residenzjali ta' '*distinct urban areas*' billi toffri diversi oġġettivi kif il-pjan għandu jigi mahsub, billi fost l-oħrajn jigi "*designated sub-areas within urban areas for a distinct range and scale of functions linked to appropriate size thresholds*", u jigi stabbilit "*appropriate building heights and development densities*" kif indikat fil-paragrafi 3 u 6 tal-oġġettiv UO3 rispettivament. Illi l-appellanti qed isostnu illi tali oġġettiv kellu jipprevali fuq il-pjan lokali tenut illi dan tal-aħhar huwa konfligenti mal-paragrafu spjegattiv numru 2.42 tal-iSPED.

Madankollu, dan it-Tribunal mhux tal-istess fehma, hekk kif il-paragrafu 2.42 tal-iSPED qed jipprovdi xenarju u spjegazzjoni tan-natura residenzjali li qed tinbidel minn wahda kkaratterizzta minn djar singolari għal preferenza ta' appartamenti. Certament zieda ta' apartament fuq l-art qed iziedu d-densità tal-uzu tal-art imma mhux necessarjament tali zieda hija wahda kunflingenti mal-istrategija tal-iSPED li kif għa indikat supra qed tagħti precedenza għall-izvilupp fuq art għa *committed* bi zvilupp, inkluz preferenza għal *redevelopment* ta' bini ezistenti.

Illi ta' min izied ukoll illi l-provedimenti tal-linja gwida li japplikaw għall-izvilupp, li ukoll kellhom effett fuq l-gholi tal-bini, għandhom jigu kunsidrati fit-totalità tagħhom, billi densità ta' zvilupp gie ukoll regolat b'zieda ta' *residential floorspace, depth of development*, kif ukoll l-eliminazzjoni tal-uzu ta' *semi-basement* għal skop residenzjali."

In vista ta' dak hawn diskuss, ladarba ma jirrizulta li hemm ebda ksur ta' *policies* u objettivi elenkati mill-appellanti, it-Tribunal jichad it-tieni, it-tielet u r-raba aggravji.

Il-Hames Aggravju

Illi f'dan l-aggravju l-appellanti jindikaw li hemm ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 minhabba li gew injorati *policies* tal-ippjanar prevalenti, u r-rakkomandazzjoni tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali (SCH).

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal josserva li l-appellanti f'dan l-aggravju jonqsu milli jindikaw b'mod specifiku liema huma daww il-*policies* prevalenti li gew injorati, u b'hekk ma' hemm xejn x'wiehed jikkunsidra f'dan ir-rigward, filwaqt li t-Tribunal jagħmel ukoll referenza għal dak li gie kkunsidrat minnu fl-aggravji precedenti li fihom gew impqamma lmenti dwar ksur ta' *policies*.

Illi fir-rigward tat-thassib imqajjem mill-SCH, kif indikat aktar kmieni dan primarjament jirrigwada l-gholi tal-izvilupp, filwaqt li ntalab ukoll sabiex *"The design of the proposed extension is to complement the well-preserved streetscapes"*. Jirrizulta li dan it-thassib u r-rakkomandazzjoni tal-SCH gie rifless fl-evalwazzjoni tal-Awtorita a fol 103a, u dan gie kkunsidrat mill-istess Awtorita bil-mod segwenti:

"Note: The Development Management Directorate has considered all relevant issues related to volumes and building heights raised by the consultee in question and is of the opinion that the development as proposed may be considered as is in view that it is line with DC15, Policy P35. However, it is being objected to in terms of an architectural design feature, as detailed in the report below. No further communication with the SCH is deemed necessary."

Illi mis-suespost huwa ampjament car li r-rakkomandazzjonijiet tal-SCH ma' gewx injorati, u filwaqt li l-Awtorita ma qablitx ma' dak kollu li gie rrakomandat stante li l-gholi tal-izvilupp gie meqjusa acceptabli fl-ambitu tal-pjanijiet u l-*policies*, dan ma jirrizulta fl-ebda ksur tal-Artikolu 72 ta' Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan l-artikolu jorbot biss lill-Awtorita' sabiex tiehu konjizzjoni ta' kummenti mressqa f'applikazzjoni tal-izvilupp, izda ma jorbotx idejn l-Awtorita, anke għaliex jekk isehh dan, kull darba li jkun hemm xi forma ta' oggezzjoni minn entita konsultata, din għandha tigi awtomatikament irrifjutat. It-Tribunal b'rabta ma' dan jagħmel referenza wkoll għal regolament 9 tal-ligi sussidjarja 552.13 li fiha hemm dispost hekk kif gej:

"Rakkomandazzjonijiet minn konsulenti esterni, konsulenti oħra u dikjarazzjonijiet mill-Kumitat ta' Konsulenza dwar l-Agrikoltura u l-Kumitat ta' Konsulenza dwar id-Disinn ma jorbtux id-deċiżjoni finali tal-Bord tal-Ippjanar. Meta ir-rakkomandazzjoni talkonsulenti esterni u, jew tal-konsulenti oħra tindika approvazzjoni suġġetta għal kondizzjoni li permess ulterjuri jkun meħtieġ mill-konsulent estern inkwistjoni u, jew mill-konsulenti loħra, u l-Bord tal-Ippjanar jiddeċiedi li joħroġ il-permess ta'żvilupp, il-Bord għandu jinkludi l-kondizzjoni li titlob permess ulterjuri mingħand il-konsulent inkwistjoni u, jew mill-konsulent estern bħala parti mill-permess ta' żvilupp." [enfasi mizjuda mit-Tribunal]

Illi kif gie kkunsidrat hawn supra, fil-kaz odjern jirrizulta li l-approvazzjoni finali tal-Kummissjoni tal-Ippjanar kienet imsejjsa fuq evalwazzjoni tal-proposta min-naha tad-Direttorat tal-Ippjanar li kienet tinkludi konsiderazzjoni tal-kummenti tal-SCH u rappreżentazzjonijiet oħra, kif ukoll konsiderazzjoni tal-pjanijiet u *policies* applikabli, u talkuntest u *commitments* tal-madwar, hekk kif wara kollox huwa mitlub fl-Artikolu 72 citat mill-appellanti.

Għal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Decide:

In vista ta' dak hawn diskuss, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-permess kif mahrug fil-PA/04252/22.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Id-decizjoni tat-Tribunal hi zbaljata rigward in-numru ta' sulari permissibli billi mhux konformi mal-pjan lokali u l-policy P35 rigward in-numru ta' sulari permissibli. It-Tribunal iggustifika d-decizjoni tieghu fuq 'commitment' li qatt ma tqajjem quddiem it-Tribunal u ghalhekk sar ksur tal-audi alteram partem. Anki fl-mertu ta' din il-kwistjoni t-Tribunal kien zbaljat ghaliex ma kienx hemm commitments li jiggustifikaw l-izvilupp;
2. It-Tribunal skarta l-provi tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali minghajr gustifikazzjoni meta kien hu stess li qies li l-gholi tal-izvilupp imur kontra li trid il-policy biex imbaghad iggustifika l-izvilupp.

L-ewwel aggravju

It-Tribunal kien car illi skont il-pjan lokali abbinat mal-policies rilevanti cioe P35 u l-Anness 2 tad-DC2015, l-gholi permissibli tas-sit hu biss ta' erba' sulari bl-ahhar wiehed irtirat. Fuq din il-bazi wahedha, il-proposta ta' hames sulari kellha tigi michuda. It-Tribunal madankollu qies li hemm element ta' 'commitment' fiz-zona skont l-artikolu 72(2)(d) tal-Kap. 552 li kellu jittiehed in konsiderazzjoni. L-appellanti jsostni li dan qatt ma kien punt li gie mqajjem u kontestat u ghalhekk it-Tribunal agixxa bi ksur tas-smigh xieraq. L-appellanti ma ghandhomx ragun ghaliex l-istess Awtorita fir-risposta tal-appell qajmet il-kwistjoni li fil-madwar hemm diversi binjiet ohra bl-gholi massimu simili ghas-sit in kwistjoni u dan kif jidher fil-mappa HAM3 tal-pjan lokali u komplew jamplifikaw fuq dan il-punt fir-risposta. Ghalhekk it-Tribunal kien fil-limiti tad-diskrezzjoni tieghu li jikkonsidra jekk iz-zona fejn qed jintalab l-izvilupp hux kommess b'tali mod li l-kliem espress tal-pjan lokali maghdud mal-policies rilevanti sarx kelma mejta. Hawnhekk hu fejn inkorra zball ta' applikazzjoni tal-ligi l-istess Tribunal. Ghalkemm interpretazzjoni ta' fatti hi mhollija fid-diskrezzjoni tat-Tribunal madankollu meta l-fatti juru stampa differenti minn kif rahom it-Tribunal li inducewh jasal ghal konkluzzjoni legali zbaljata, allura l-Qorti trid bilfors tintrometti ruhha u jsir punt ta' ligi. It-Tribunal semma hames zviluppi li skond hu affermaw li z-zona immedjata hi kommissa b'bini tal-istess gholi. Imma qari tad-decizjoni wahedha minghajr il-bzonn li jigi kunsidrat l-aggravju fil-mertu tal-appellanti fuq dawn l-izviluppi, turi illi kollha hlief wiehed huma ta' erba' jew sahansitra inqas minn erba' sulari. Hi irrelevanti kinux erba' sulari mill-faccata jew bl-ahhar wiehed irtirat. Li jidher car minn qari tal-istess decizjoni hu illi ma hemm ebda zvilupp b'hames sulari. L-

artikolu 72(2) isemmi 'commitments' fil-plural u fil-vicin, u policy P1 meta titkellem dwar 'extent of commitments' tirreferi ghal 'existing legal developments physically present on site'. Meta wiehed jigi biex iqis l-estent tal-'commitment' ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-plurarita ta' siti simili fil-vicinanze. Thares minn fejn thares lejha, it-Tribunal inkorra zball ta' ligi u messu cahad l-applikazzjoni bili bi ksur car tal-pjan lokali u l-policies relevanti.

It-tieni aggravju

Billi l-ewwel aggravju qed jigi milqugh u t-tieni aggravju hu marbut mal-kwistjoni tassulari li sabet oggezzjoni principali ghalihom is-Sovrintendenza, ma tqis li ghandha tistharrgu ulterjorment.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Din l-Art Helwa, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-20 ta' Gunju 2024, u tqis minghajr effett u null fil-ligi l-permess PA4252/22. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur