



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 3

Appell Nru. 46/2024

Din l-Art Helwa

vs

**L-Awtorita' tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Darren Casha**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Din l-Art Helwa tas-17 ta' Lulju 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta' Gunju 2024 li biha ikkonferma l-hrug tal-permess PA1972/23 'to demolish the existing building whilst only retaining and restoring the existing facade and a new proposal to construct a class 4A at ground floor and a maisonette, four overlying apartments of which one is a duplex and two penthouses of which one is a duplex', fil-Hamrun;

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 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 kontra l-approvazzjoni tal-permess PA1972/23 li jirrigwarda proposta ta' twaqqiegħ tal-bini ezistenti filwaqt li tinzamm u tigi rrestawrata lfaccata, kif ukoll proposta għal kostruzzjoni ta' ufficju ta' Klassi 4A u *maisonette* fil-livell terran, erba' appartamenti sovrastanti u zewg *penthouses*. Is-sit *de quo* jiffirma parti minn zona residenzjali u ta' propjorita' tad-disinn [Skont Mapep HAM1 u HAM3 tal-Pjan Lokali għac-Centru ta' Malta], fi Triq Villambrosa, fil-lokalita' tal-Hamrun.

Illi permezz tal-appell odjern is-socjeta' appellanti Din l-Art Helwa ressqu sitt (6) aggravji filkonfront tad-decizjoni ta' l-Awtorita', *ossia* li:

1. Illi l-Kummissjoni approvat total ta' erba' sulari u iehor irtirat f'zona identifikata b'limitazzjoni ta' gholi ta' 3 sulari minghajr *semi-basement*, fi ksur tal-*policy* P35 tad-DC15. Illi l-paragrafu 2.2 tal-*Local Plan Interpretation Document* jindika li, sakemm ma l-*policy* tal-Pjan Lokali tindika mod iehor, proposti għall-izvilupp għandhom jaderixxu strettament man-numru ta' sulari. Illi lanqas id-DC15 ma jispecifica li wiehed jista' jzid in-numru ta' sulari kif permess bil-Pjan Lokali skont l-applikazzjoni ta' Anness 2, u l-*policy* P35 stess tipprovdi li hames livelli huma permissibbli biss fejn l-gholi massimu huwa ta' 17.5 metri. Oltre dan, il-Kummissjoni approvat zvilupp b'gholi ta' 17.03 metri, minkejja li s-sit huwa eligibbli għal massimu ta' 16.3 metri. Illi z-zamma tal-faccata m'għandhiex tiggustifika rilassament fl-gholi meta tali rilassament m'huwiex regolat bi kwalunkwe *policy*. Barra minn hekk, l-applikant kellu japplika l-ewwel kolonna ta' Anness 2 li hija ntenzjonata għal dak l-izvilupp minghajr *basement* vizibbli fuq il-faccata.
2. Illi l-proposta hija fi ksur tal-*policy* P42, minhabba l-impatt fuq il-faccati ta' wara li jharsu fuq knisja skedata fl-oghla grad ta' protezzjoni, kif ukoll fi ksur tal-gwida G2 tad-DC15 minhabba l-impatt detrimental fuq ir-*roofscape* tradizzjonali.
3. Illi l-Kummissjoni naqset milli taderixxi mal-*policy* HA05 tal-Pjan Lokali li tirregola *Design Priority Areas*, bhas-sit in kwistjoni. Illi l-proposti f'tali zoni għandhom jirrispettaw listreetscape tradizzjonali ezistenti billi jinzammu l-proporzjonijiet tal-gholi tas-sular ma bini adjacenti. Illi, għall-kuntrarju, is-sulari addizzjonali proposti jonqsu milli jirrispettaw dan, b'dana li ser jigi mfixkel ir-ritmu ezistenti tal-*streetscape*.
4. Illi s-sit jinsab vicin knisja skedata fl-oghla grad ta' protezzjoni u li ser tigi affettwata b'mod negattiv mill-gholi tal-izvilupp propost, b'nuqqas ta' konsiderazzjoni għac-Cirkolari 3/20.
5. Illi l-proposta hija fi ksur ta' numru ta' objettivi tal-iSPED, fosthom TO8.7, minhabba n-nuqqas ta' preservazzjoni tal-*streetscape*, l-impatt fuq il-kuntest skedat u t-twaqqiegħ propost ta' bini vernakulari, UO 2.4 minhabba l-impatt fuq ir-*roofscape* tradizzjonali urban, u UO3.6 minhabba n-nuqqas ta' konsiderazzjoni għan-numru ta' sulari proposti b'zieda fid-densita' tal-izvilupp.
6. Illi d-decizjoni tal-Kummissjoni hija fi ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta minhabba nuqqas ta' konsiderazzjoni għall-*policies* applikabbli u t-thassib imressaq millkonsulenti esperti.

Illi fil-mori tal-appell, is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali issottomettiet il-kummenti tagħha fil-kapacita' tagħha bhala konsulent estern. Illi l-SCH tinnota li s-sit odjern jiffirma parti minn *streetscape* relattivament sinifikanti u legibbli, filwaqt li l-propjeta' tiffirma wkoll parti minn *Design Priority Area*. B'referenza għat-twaqqiegħ propost, l-SCH tinnota li l-kmamar ta' quddiem fl-ewwel zewg sulari għandhom grad ta' valur ta' wirt kulturali u għalhekk is-Sovrintendenza tkompli toggezzjona għat-telf tal-partijiet storici interni u tirakkommanda z-zamma u l-integrazzjoni tal-ispazji nterni mal-proposta

tal-izvilupp. Illi l-SCH tesprimi wkoll thassib fir-rigward tal-gholi propost tenut li dan ser johloq precedent ghal iktar estensjonijiet vertikali tul l-istess *streetscape*. Illi ghalhekk, l-SCH tirrakkomanda li lizvilupp fuq is-sit ma jaccedix dak ta' tlett sulari shah u sular iehor irtirat. L-SCH tinnota wkoll li dan il-kaz jaqsam karatteristici u cirkustanzi simili ghal dak tal-applikazzjoni PA 143/23, u liema applikazzjoni kienet irrifjutata mill-Awtorita'.

Illi fir-risposta tieghu ghal dan l-appell, l-applikant (illum il-*permit holder*) iressaq issegwenti punti fil-konfront tal-aggravju tal-appellanti:

- i. Illi l-Awtorita' gia approvat zvilupp ta' hames livelli fil-kuntest tas-sit, skont il-permess PA 196/21, anki meta l-istess appellanti kienu registrati bhala oggezzjonanti terzi fl-applikazzjoni msemmija.
- ii. Illi r-rilassament fl-gholi b'zieda ta' metru giet applikata minhabba z-zamma tal-faccata u dan sabiex l-gholi intern tas-sulari jista' jkun aggstat sabiex jintegraw mal-faccata ezistenti, kif approvat ukoll fil-PA 196/21.
- iii. Illi l-applikazzjoni tat-tieni kolonna ta' Anness 2 hija gustifikata tenut li gia jezisti permess b'gholi simili irrelevanti jekk l-izvilupp jinkludix livell ta' *basement* jew le.
- iv. Illi l-allegat ksur tal-policy P42 tad-DC15 hija bla bazi u mhux reali ghall-kuntest fejn il-bini gholi ta' wara s-sit b'faccata moderna jghatti kwalunkwe visti miz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana.
- v. Illi bl-istess mod il-proposta m'hijjex ser tkun ta' mpatt avvers fuq veduti ta' distanzi twaltenut il-bini oghla fuq wara tas-sit.
- vi. Illi proposta ohra ta' hames sulari giet approvata tramite l-applikazzjoni PA 1977/22 ezattfaccata tas-sit odjern u ghalhekk il-proposta qed timxi mal-proporzjonijiet ta' commitments approvati ricentament fl-istess triq.
- vii. Illi l-allegat ksur tal-*policies* tal-iSPED jcahd is-sommarju tar-ragunijiet elenkati fil-*policies* tal-iSPED ikkwotati u li ma gewx analizzati bir-reqqa mill-appellanti fl-analizi talkuntest tal-madwar.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' rriteniet l-approvazzjoni taghha u targumenta li l-ewwel aggravju huwa msejjes fuq prezunzonijiet zbaljati. L-Awtorita' ttenni li hija tat-priorita' lill-preservazzjoni tal-faccata ezistenti filwaqt li kkoncediet ziediet fuq listess faccata kif gara f'diversi instanzi fil-passat. L-Awtorita' tkompli tinnota li l-*Local Plans Interpretation Document* msemmi mill-appellanti huwa dokument ta' kjarifici ghal diffikultajiet u huwa intrinsikament marbut mal-pjanijiet lokali. Illi sussegwentament dahal fis-sehh id-DC15, ibbazat fuq l-intendiment car, permezz tal-provizjonijiet transitorji, li "*Height limitations in metres will now be governed according to the interpretation provided in Annex 2,*" filwaqt li l-*Policy* P35 tkompli tipprovdi limitazzjoni ghan-numru tal-liveli sakemm l-gholi tal-bini jilhaq il-massimu ta' 17.5m. L-Awtorita' ssostni li dan ma jfissirx illi in-numru tal-livelli stabililiti jjeqaf sa' dak elenkat fil-*Policy* P35 tad-DC15 ghal faccata fuq ittriq ta' 14.1m, kif jimprikaw l-appellanti, imma tfisser li imbaghad jiskattaw konsiderazzjonijiet ohra. Di fatti l-istess Anness 2 telenka varjeta shiha ta' livelli ulterjuri minn dawk deskritt li ghalihom jiskatta l-provediment maghmul fil-*Policy* P35 tad-DC15 li ghalkemm ma jispeçifikax in-numru ta' livelli, jispeçifika li kull sular ghandu jsegwi rregolamenti kollha tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.22 Regolamenti Dwar l-Ippjanar tallizvilupp (Sahha U Sanità). Jinghad ulterjorment li l-Mappa HAM3 tal-Pjan Lokali turi li s-sit jista' jigi kkonfidrat bhala 3 *Floors plus semi-basement* filwaqt li tberfil bl-iswed li prattikament jsegwi id-delinjazzjoni tad-*Deisgn Priority Area* definita f'Mappa HAM1 tal-Pjan Lokali huwa aktar intiz ghal kwistjonijiet ta' disinn aktar minn tal-gholi tal-bini. L-Awtorita' tkompli ttenni li gialadarba l-faccata tal-binja originali kienet qieghda tinzamm, ilkonkluzjoni logika hija li n-numru ta' liveli li kellhom jigu kunsidrati huma dawk applikabbli ghal faccata ta' 14.1m hekk kif definita f'*policy* P35 tad-DC15. B'referenza ghat-tieni aggravju, l-Awtorita' tinnota li s-siti faccata tal-Knisja jinsabu f'zona fejn l-gholi tal-bini skont il-pjan lokali huwa ta' aktar minn dak tal-massimu tas-sit odjern u dan hekk kif elenkat filmappa HAM3 tal-Pjan Lokali. Fil-konfront tat-tielet aggravju, l-Awtorita' ssostni li l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell hija wahda fejn l-faccata ezistenti tal-binja precedenti nzammet u, ghalhekk, il-fatt illi din il-faccata hija fl-istess linja arkitettonika tal-binjiet li jinstabu biswit ma jistax jinghad illi l-proposta odjerna ma ssegwix dak tal-madwar, b'dana li l-iskop tal-*Policy* HA05, li tirregola tali zoni, qed jigi milquh. B'referenza ghar-raba' aggravju, l-Awtorita' targumenta li ghalkemm huwa minnu illi s-sit mertu tal-appell jinstab fil-vicinanzi tal-Knisja ta' San Gejtanu, il-proposta odjerna tinsab fl-livell aktar baxx minn dak tal-binjiet faccata tal-Knisja, kif jirrizulta minn estratt mill-LIDAR data anness ma' l-istess risposta. Illi barra minn hekk, l-SCH ma ressqet ebda kontenzzjoni fir-rigward tal-impatt talizvilupp fuq il-Knisja, anki jekk ressqet kwistjonijiet ohra fil-konfront tal-proposta. L-Awtorita' tirribatti wkoll il-hames aggravju bl-argument li s-sitwazzjoni tas-sit hija wahda partikolari minhabba l-fatt illi l-binja tinsab fuq wara ta' bini oghla minn dak koncess permezz tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell filwaqt li fl-istess Triq Villambrosa jinsabu xi binjiet li huma tal-istess metrata bhal dak koncess, u b'hekk il-proposta odjerna tilhaq lobjettivi tal-iSPED2015 li jimilitaw favur il-harsien tal-kuntest inkluz

tal-Objettiv Urban 2.4. L-Awtorita' ssostni ulterjorment li l-proposta mressqa quddiem l-Awtoritá tal-lpjanar kienet issegwi l- Objettiv Tematiku 8.7 stante li ma hemm l-ebda twaqqiegh ta' bini ta' importanza storika filwaqt li l-faccata tal-bini qed tinzamm. L-Awtoritá taghmel riferenza wkoll ghal sentenza moghtija f'PAB 281/17 fl-ismijiet Kunsill Lokali Pembroke kontra l-Awtorita' tallppjanar et. moghtija nhar is-7 ta' Frar 2019, u ssostni li l-pozizzjoni dwar il-kwistjoni taddensita' tal-bini kienet diga esspressa fil-Pjan Lokali li kien indika s-sit b'gholi t'aktar minn dak ezistenti. L-Awtorita' tirribatti wkoll is-sitt aggravju bl-argument li filwaqt li l-SCH ghamlet analizi tal-binja ezistenti, ghamlet ukoll suggerimenti dwar il-proposta. Ghalkemm l-Awtorita' apprezzat il-kummenti tal-SCH, jigi sostnut li permezz ta' applikazzjoni preċedenti fuq is-sit (PA6753/04) kienet diga konċessa t-twaqqiegh tal-binja ezistenti, u fil-fatt ilk-mamar li hemm illum huma l-fdal tal-bqija tal-binja li giet mwaqqa' bejn l-2004 u l-2008 u jinsabu fi stat xejn tajjeb, hekk kif muri f'dok 56d. B'rabta ma dan, l-Awtorita' tirrileva li l-Artikolu 72(2)(f) tal-Kap 552 ma jispeċifikax illi xi konsulent ghandu l-ahhar kelma f'xi deċizjoni imma -istess sub-artikolu jipoggi l-konsultazzjonijiet bhala wahda mill-konsiderazzjonijiet li l-Awtoritá ghandha taghmel sabiex tasal ghad-deċizjoni taghha.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellanti ssottomettew *survey* fotografiku tal-*streetscape*.

Illi fil-mori tal-appell, it-terz oggezzjonant prezenta kopji tal-pjanti fejn qed jindikaw li lizvilupp in mertu jipproponi l-ftuh ta' tliet twieqi fuq il-propjeta' tieghu u li ma kienux hemm. Illi gew ezebiti wkoll ritratti ta' din il-parti tal-propjeta'.

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

Ikkunsidra;

Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-aggravju mressqa f'dan l-appell hekk kif gej:

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' tispeċifikax 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 kkonidrat 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 sezzjoni 4.5 tal-case officer report a fol 98a fl-inkartament tal-PA1972/23]. 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 l-argument migjub fir-risposta tal-Awtorita', ossia li l-linja sewda fuq il-mappa HAM3 huwa aktar intiz għal kwistjonijiet ta' disinn, huwa bla sustanza. Dan ghaliex 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 l-gwida ufficjali tal-Awtorita' ghal kif ghandhom jigu interpretati l-pjanijiet Lokali, fejn il-preambulu tal-istess 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 ghalih 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 pprovduta fil-paragrafu 2.2 ma tindikax b'mod definittiv li l-ammont ta' sulari ghandu jkun dak indikat fil-Pjan Lokali, propju ghaliex 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' fir-risposta taghha, ossia li japplikaw ilprovizjonijiet transitorji tal-linja gwida DC15. It-Tribunal josserva li hekk kif tindika l-Awtorita', il-linja gwida DC15 tinkludi provizjonijiet 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 l-applikazzjoni 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 permissibli ta' sulari, u jirrizulta li huwa bl-applikazzjoni ta' dan flimkien mal-provedimenti tal-*Policy* P35 li jigi determinat l-gholi permissibli 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 fih 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 metri 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*) ghandha tkun limitata 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”

“A street façade of 14.1 metres, where the total height is 17.5 metres – no more than five 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 huwa 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, kwazi mmedjatement faccata, fuq in-naha l-ohra ta' Triq Villabrosa, jezisti bini li ghandu gholi ta' 4 sulari fuq il-faccata. Dan huwa rifless fil-pjanta tal-elevazzjoni approvata a fol 77a u 77f fl-inkartament tal-permess PA 196/21, liema permess jinkludi zvilupp ta' 4 sulari u iehor irtirat b'gholi globali ta' 16.3 metri u faccata ta' 12.9 metri, u liema permess huwa kkonfermat tenut li ma giex appellat fiz-zmien stipulat. Oltre dan, it-Tribunal josserva li tul Triq Villambrosa, minbarra li hemm diversi binjiet b'gholi ta' 2 sulari, jezistu wkoll numru ta' binjiet fil-vicinanze u fuq l-istess naha tat-triq tassit li l-gholi taghhom huwa dak ta' 3 sulari u sular irtirat, kemm man-naha opposta kif ukoll ma' l-istess naha tal-*streetscape* li jiffirma parti minnha s-sit odjern, filwaqt li fl-eqreb kantuniera fl-istess *streetscape* tezisti binja antika fuq erba' sulari mal-faccata. Illi hekk kif innutat mill-applikant appellat, jirrizulta li fiz-zmien ricenti gie mahrug permess iehor fi Triq id-Duluri, kantuniera ma' Triq Villambrosa, u fil-vicinanze qariba tas-sit odjern, fejn abbazi tal-permess PA 1977/22 gie approvat zvilupp ta' erba' sulari fuq il-faccata u iehor irtirat fillivell tal-bejt, b'metragg globali ta' 16.3 metri u 12.9 metri fuq il-faccata [Skont il-pjanti tal-elevazzjoni 79d u 79e fl-inkartament tal-PA1972/23]. Oltre dan, fi Triq Censu Borg, kantuniera mas-sit odjern u fl-istess *perimeter block*, gie approvat permess iehor bir-referenza PA 8116/19 ghal zvilupp ta' erba' sulari fuq il-faccata u iehor irtirat [Skont il-pjanta tal-elevazzjoni a fol 44D fl-inkartament tal-PA8116/19], din id-darba b'kejl ta' 17.3 metri gholi kumplessiv u 13.9 metri fuq il-faccata, fejn inghata rilassament ta' metru minhabba z-zamma tal-faccata. Jirrizulta wkoll li dawn is-siti huma kollha moghnija 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'hijjex wahda ragjonevoli fil-kuntest partikolari ta' Triq Villambrosa u toroq kantuniera maghha. 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 madwar is-sit gia jezistu jew gew approvata numru ta' zviluppi ohra b'faccata li tinkludu 4 sulari, kemm mal-istess naha tas-sit odjern, fl-istess *perimeter block* jew immedjatement faccata man-naha l-ohra tat-tirq, kif spjegat fid-dettall supra. Illi l-SCH taghmel referenza wkoll ghal applikazzjoni PA143/23 li giet rifjutata mill-Awtorita u tindika li din ghandha karatterisici simili ghall-kaz odjern. It-Tribunal josserva li hekk kif indikat f'diversi decizionijiet, ic-cirkostanzi specifici ivarjaw minn sit ghal sit u minn kaz ghal kaz, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-PA143/23, seta josserva li c-cirkostanzi tal-kaz odjern m'humiex 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 PA143/23 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 mizjudha 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 ilkaz huwa b'karatterisici simili ghall-kaz odjern.

Illi oltre mill-kaz imsemmi mill-SCH, waqt it-trattazzjoni finali [Mizmuma waqt is-seduta tal-5 ta' Dicembru 2023] l-appellanti ghamlu referenza ghal decizionijiet 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 importanti 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. Illi fil-kaz tal-Appell 201/23, fejn kien gie espress minn dan it-Tribunal *"li ghandu jintlahaq bilanc bejn il-kuntest u d-denominazzjoni tas-sit"*, jirrizulta li lpermessi ndikati mill-applikant kienu *"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 jiformaw parti ntegrali mill-kuntest tazzona. Inoltre is-sit mertu ta' l-appell kien jaqa' taht il-provedimenti ta' *policy* specifika SMCO 01 ghall protezzjoni tar-roofline u karattru tat-triq li ma tapplikax ghas-sit odjern u lanqas hemm *policy* ohra simili fil-Pjan Lokali ghac-Centru ta' Malta. Illi fil-kaz tal-Appell 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 jiforma parti minn ringiela twila ta' djar tradizzjonali fuq zewg sulari u strutturi fil-livell tal-bejt [...] 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-vicinanzi qariba tas-sit 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 jiformaw parti ntegrali mill-kuntest taz-zona. Fil-kaz tal-Appell 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 fil-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 numru ta' zviluppi ezistenti u zviluppi approvati b'gholi simili ghal dak approvat fl-applikazzjoni odjerna, inkluz sahansitra zvilupp b'rilassament fl-gholi, permezz tal-PA 8116/19 fl-istess perimteru ta' blokka ta' bini, fejn inghata metru addizzjonali minhabba z-zamma tal-faccata tradizzjoni, simili ghal dak propost fl-applikazzjoni odjerna fejn qed jinghata rilassament ta' 0.73 metri, *ossia* inqas minn metru. La darba qed jigi stabbilit li jezistu numru ta' *commitments* li gia qed jikkompromettu l-kuntest li jiforma parti minnu s-sit odjern b'total ta' hames livelli (erba' fuq il-faccata u iehor irtirat), allura t-Tribunal iqis li dan ir-rilassament ta' 0.73 metri fl-gholi minhabba z-zamma tal-faccata ezistenti, huwa gustifikat, iktar u iktar meta l-gholi intern ta' l-ewwel zewg sulari qed jinzamm ma' l-gholi tal-faccati ezistenti u mhux qed jigi alterat sabiex jitbaxxa iktar l-isfel mill-faccata. Illi dan ir-rilassament jghin sabiex il-kumplament tas-sulari ta' fuq ma jidhrux kompressati minhabba d-divergenza fl-gholi intern minn dawk ta' taht.

Ghaldaqstant it-Tribunal isostni li, kemm il-fatt li l-permess odjern jinkludi z-zamma talfaccata ezistenti, kif ukoll tenut il-prezenza ta' dawn il-*commitments* legali fil-vicinanzi, huma fattur materjali ta' sustanza li jimmeritaw kunsiderazzjoni xierqa ai termini ta' dak mitlub fl-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn is-subartikolu (d) specifikament jesigi li *"fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni ghall-permess ghall-izvilupp, ilBord tal-Ippjanar ghandu jqis kull haga ohra ta' sustanza, kompriz commitments legali filvicin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji li l-Bord tal-Ippjanar jista' jqis bhala rilevanti."*

In vista' tal-kunsiderazzjonijiet kollha supra, it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel aggravju.

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

Illi f'dawn it-tliet aggravji qed jitqajmu kwistjonijiet simili dwar l-gholi tal-izvilupp u l-impatt li dan ser johloq fuq il-madwar, u ghalhekk dawn l-aggravji ser jigu trattati b'mod kuntestwali. Fit-tieni aggravju huwa allegat li gew injorati d-dispozizzjonijiet tal-G2 u G42 tal-linja gwida DC15 minhabba li l-gholi tal-izvilupp izvilupp itellef il-kontinwita tarroofscape ezistenti, u l-impatt li qed jinhloq fuq il-faccati ta' wara li jharsu fuq Knisja skedata fl-oghla Grad ta' protezzjoni. B'referenza ghall-kuntest skedat, u permezz tar-raba' aggravju taghhom, l-appellanti jishqu wkoll dwar l-applikabilita' ghac-Cirkolari 3/20, filwaqt li fit-tielet aggravju jigi allegat nuqqas t'aderenza mal-*Policy* HA05 tal-Pjan Lokali li tirregola *Design Priority Areas*.

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 hekk kif evalwata mill-Awtorita', l-istess Awtorita ndikat li ***“The proposed design of the additional floor levels is visually congruous with the existing building and therefore the proposal is in line with the design considerations as indicated in DC15 G3 Relationship Between New and Existing Buildings, SPED Urban Objective 4.3 and Policy HA05 of the Central Malta Local Plan.”*** [Dok. 98A fl-inkartament tal-PA1972/23] [enfasi mizjuda mit-Tribunal]

Illi l-appellanti qed jatribwixxu n-nuqqas ta' aderenza mal-*Policy* HA05 lejn iz-zieda fl-ammont ta' sulari li skont huma jiddisturba r-ritmu ezistenti tal-*streetscape*. It-Tribunal m'huwiex bi qbil li hemm ksur ta' din il-*policy* ghalix 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 ghal dak adjacenti. Illi kif gie ndikat fl-ewwel aggraju, l-gholi tal-bini f'din iz-zona huwa dak regolat u ndikat fuq Mappa HAM3, u hekk kif tradott bil-linja gwida DC15, filwaqt li jezistu zviluppi fil-vicinanze li l-gholi taghhom huwa simili ghal dak approvat fl-applikazzjoni odjerna. Illi f'dak li jirrigwarda id-disinn tas-sulari addizzjonali, it-Tribunal josserva li gie addottat approcc sensitiv li jfittex li jissalvagwardja l-legibilita' talbinja originali, b'dana li l-faccati t'isfel jibqghu jiehdu l-prominenza misthoqqa. Illi f'dan il-kaz l-applikant ghazel li jinkoprora disinn iktar semplici u li jiddistingwi l-izvilupp il-gdid mill-faccata originali. Illi dan l-approcc huwa in linea kemm ma' l-ispirtu tal-*Policy* HA05 kif ukoll ma' dak li tesigi gwida G33 tal-linja gwida DC15 fejn jinghad li *“there may be instances where in new additions and/or redeveloped façades these may be interpreted as plainer variations that clearly distinguish them from the original features while nonetheless relating back to such motifs.”*

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

“Roofscape 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-boghod, anke ghalix kif indikat aktar kmieni fl-ewwel aggraju, iz-zona in kwistjoni tinkludi zviluppi b'gholi simili ghal dak approvat fl-applikazzjoni odjerna. Illi ghall-kuntrarju, u hekk kif innutat mill-Awtorita' fir-risposta taghha, il-propjetajiet man-naha ta' wara tas-sit odjern, hekk kif indikat fl-estratt mill-Lidar Data prezentat mill-Awtorita'. Barra minn hekk, it-Tribunal josserva li dawn il-propjetajiet jinsabu fil-UCA fejn l-evalwazzjoni tal-gholi ssir abbazi ta' approcc xprunat mill-kuntest. Illi b'mod notevoli, it-Tribunal josserva li l-propjetajiet fuq in-naha ta' wara tas-sit odjern u li jharsu fuq Triq il-Kbira San Guzepp huma gia zviluppati b'numru konsiderevoli ta' sulari, fejn jezistu commitments sahsitra f'faccati fuq erba' sulari u iehor irtirat. Illi tenut iddifferenza bejn il-livell ta' Triq il-Kbira San Guzepp u Triq Villambrosa, fejn din ta' l-ahhar hija fuq livell iktar baxx, ma jirrizultax li l-izvilupp odjern ser ikollu mpatt fuq il-propjetajiet ta' wara, hekk kif qed jigi allegat mill-appellanti. Ghaldaqstant, it-Tribunal ma jqisx li lallegat ksur tal-*Policy* P42 huwa mis-sewwa, liema *policy* tipprovdi li *“In some instances the side and/or back elevations of a development may be more visible than the front elevation, particularly due to topographical changes or varying building heights, that give rise to visual implications in the medium-range.”* Illi hekk kif innutat supra, f'dan il-kaz ma jirrizultax li l-elevazzjoni ta' wara ser tkun wahda espota u dan tenut kont li l-*commitment* gholi ta' hames livelli, u fuq livell ta' triq oghla, li gia jezisti fuq wara tas-sit odjern.

Illi b'rabta ma' dan, it-Tribunal jirrikonoxxi li c-Cirkolari 3/20 kwotata mill-appellanti firraba' aggraju taghhom tipprovdi li *“for each scheduled property, especially Grade 1 buildings, the context/setting is deemed to be highly significant, which includes both the building and its surroundings”*. Madanakollu, hekk kif definit fic-Cirkolari 3/20, l-ambjent ta' propjeta' skedata ghandu jinkludi kemm il-propjeta' nnifisha kif ukoll il-madwar, fejn dan tal-ahhar hu milqut minn zvilupp gia estensiv f'termini ta' gholi, hekk kif appena nnutat supra. Ghaldaqstant, tenut kont ta' dan il-*commitment* tul Triq il-Kbira San Guzepp, it-Tribunal lanqas ma jista' jqis li l-izvilupp ser ikollu mpatt detrimental fuq il-Knisja ta' San Gejtano, skedata fi grad 1 ta' protezzjoni, u li tinsab ezatt man-naha l-ohra ta' Triq il-Kbira San Guzepp.

Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad it-tieni, it-tielet u r-raba' aggravji.

Il-Hames Aggravju:

Illi permezz tal-hames aggravju, l-appellanti jallegaw ksur ta' numru ta' objettivi tal-iSPED, fosthom TO8.7, minhabba n-nuqqas ta' preservazzjoni tal-*istreetscape*, l-impatt fuq il-kuntest skedat u t-twaqqiegh propost ta' bini vernakulari, UO 2.4 minhabba l-impatt fuq irroofscape tradizzjonali urban, u UO3.6 minhabba n-nuqqas ta' konsiderazzjoni ghan-numru ta' sulari proposti b'zieda fid-densita' tal-izvilupp.

Illi fir-rigward tal-Objettiv Tematiku 8.7, l-appellanti qed jindikaw li hemm nuqqas ta' protezzjoni tal-*istreetscape* tradizzjonali u elementi vernakulari/arkitettonici tal-intern tal-bini. Illi b'raba ma' din il-kwistjoni huma l-kummenti tal-SCH sottomessi fl-appell odjern, b'din l-entita tishaq li l-kmamar ta' quddiem fil-livell terran u l-ewwel sular huma ta' importanza minn lat ta' patrimonju kulturali u ghalhekk tirrakkomanda z-zamma u lintegrazzjoni tal-ispazji nterni mal-proposta tal-izvilupp. Illi fil-kors tal-applikazzjoni din lentita kienet pprovdiet il-kummenti segwenti f'dak li ghandu x'jaqsam mat-twaqqiegh tal-intern tal-bini ezistenti:

"This office takes cognisance of the internal images submitted at Doc. 56 d and notes that the remaining front rooms on ground floor and first floor level have a degree of cultural heritage value. In view of this, this office recommends the retention and integration of the internal spaces with the proposed development." [Dok 69A fl-inkartament tal-PA1972/23]

Illi mis-suespost jirrizulta li waqt l-iprocessar tal-applikazzjoni l-SCH esprimiet apprezzament dwar il-valur tal-kmamar ezistenti fuq in-naha ta' quddiem u talbet iz-zamma ta' l-istess. It-Tribunal ha konjizzjoni tar-ritratti tal-intern tal-bini a fol 56d fejn ma setax jara li jezistu xi elementi ta' valur partikolari fil-bqija tal-kmamar u liema kmamar huma msaqqfa fi travi mohbija tal-hadid. Barra minn hekk, u kif innutat supra, dak li esprimiet l-SCH kien li *"the remaining front rooms on ground floor and first floor level have a degree of cultural heritage value"* u waqfet hemm minghajr ma tat spjega la tad-'degree' tal-valur tal-wirt kulturali u lanqas dawk l-elementi li jehtiegu protezzjoni. Oltre dan, it-Tribunal josserva li lanqas l-appellanti ma pprezentataw provi jew dettalji fir-rigward ta' x'valur ta' mportanza storika/arkitettonika ghandhom dawn il-kmamar. Illi f'dan l-aspett, it-Tribunal isib sostenn f'dak li titlob il-*policy* P5 tal-linja gwida DC15 li telenka numru ta' kunsiderazzjonijiet li ghandhom jittiehdu f'kaz ta' proposti ta' twaqqiegh, fosthom li:

In considering applications for demolition, regard will be given to... any unique internal architectural spaces and features such as mill rooms, alkovi, raffijiet, and stone spiral staircases; external architectural spaces such as internal courtyards and gardens; as well as construction and roofing techniques including, but not limited to, barrel vaults, arches, kileb, xorok tal-qasba and others; and any other significant elements.

Illi kif innutat supra, ir-ritratti nterni prezentati mill-applikant a fol 56D juru li l-bini ezistenti fuq is-sit huwa limitat biss ghal kmamar ta' quddiem, u liema kmamar ma jinkludu ebda minn dawn l-elementi ta' valur arkitettoniku kif identifikat fil-*policy* P5 succitata. Illi lkmamar li fadal, u li ghalihom qed jintalab twaqqiegh, huma kmamar kwadri, semplici u b'hitan singli u soqfa bi travi tal-hadid, u ghalhekk it-Tribunal ma jqisx li l-preservazzjoni taghhom hija wahda meritata f'dak li tirrikonoxxi l-*policy* P5 bhala ta' valur importanti fil-kunsiderazzjoni ta' proposti ghal twaqqiegh.

Illi oltre minn hekk, it-Tribunal ma jistax jonqos milli jirrikonoxxi l-fatt li s-sit odjern, kif indikat supra, ma jinsabx fi hdan zona ta' konservazzjoni urbana u lanqas ma jinkludi xi skedar, u b'hekk ma ghandhomx jigu imposti restrizzjonijiet tassattivi li bihom l-uzu tal-art progettat ghall-izvilupp jigi kompromess, u f'dan ir-rigward huwa ta' relevanza li jigi osservat li l-principji generali tal-iSPED indikati fil-Kapitolu 3 jibdeu billi jindikaw *"The sustainable use of land and sea resources depends on the efficient use of available space"*, b'hekk l-uzu efficjenti tar-rizors tal-art hija kunsidrazzjoni li ma tistax tigi nrorata. Illi b'dan kollu kkunsidrat, hija l-fehma kkunsidrata tat-Tribunal li fil-kaz odjern m'huwix meritata li jinzammu l-kmamar ta' quddiem fejn il-valur propju jinsab fil-faccata tal-bini u li din hija proposta li tinzamm fl-intier taghha.

Illi l-objettivi UO 2.4 u UO 3.6 tal-iSPED jirrigwardaw aspetti li dwarhom l-appellanti ressqu l-lmenti fl-ewwel tlett aggravji. It-Tribunal josserva li l-objettivi tal-iSPED huma qafas li fuqhom ghandhom 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-objettivi tal-iSPED, u d-dispozizzjonijiet tal-*policies* elekati fil-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15, b'hekk isegwi li dawn ghandhom jinqraw u jigu applikati flimkien. F'dan ir-rigward huwa utli li ssir referenza ghal dak li kien gie ndikat fid-decizjoni tat-Tribunal diversament kompost moghtija fl-appell numru 281/17 li ghalija l-Awtorita taghmel referenza:

“Fl-ewwel lok, paragrafu 1.17 tal-iSPED jipprovdi s-segweni 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 bhala l-bazi ghal preparazzjoni ta’ plans and policies skont kif identifikat fil-varji objettivi tematici kif ukoll objettivi 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 jaghmlu referenza ghal objettiv UO3, fejn qed tahseb ghal identifikazzjoni, protezzjoni u ttejjeb il-karattru u l-amenita residenzjali ta’ ‘distinct urban areas’ billi toffri diversi objettivi kif il-pjan ghandu jigi mahsub, billi fost l-ohrajn jigi “designated sub-areas within urban areas for a distinct range and scale of functions linked to appropriate size thresholds”, u jigi stabbilit “appropriate building heights and development densities” kif indikat fil-paragrafi 3 u 6 tal-objettiv UO3 rispettivament. Illi l-appellanti qed isostnu illi tali objettiv kellu jipprevali fuq il-pjan lokali tenut illi dan tal-ahhar huwa konfligenti mal-paragrafu spjegattiv numru 2.42 tal-iSPED.

Madankollu, dan it-Tribunal 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 kkaraterrizta minn djar singolari ghal preferenza ta’ apartamenti. Certament zieda ta’ apartament fuq l-art qed iziedu d-densitta tal-uza tal-art imma mhux necessarjaemnt tali zieda hija wahda kunflingenti mal-istrategija tal-iSPED li kif gja indikat supra qed taghti precendna ghall-izvilupp fuq art gja committed bi zvilupp, inkluz preferenza ghal redevelopment ta’ bini ezistenti.

Illi ta’ min izied ukoll illi l-provedimenti tal-linja gwida li japplikaw ghall-izvilupp, li ukoll kellhom effett fuq l-gholi tal-bini, ghandhom jigu kunsidrati fit-totalita’ taghhom, billi densita’ ta’ zvilupp gie ukoll regolat b’zieda ta’ residential floorspace, depth of development, kif ukoll l-eliminazzjoni tal-uzu ta’ semi-basement ghal skop residenzjali.”

In vista ta’ dak hawn diskuss, ladarba ma jirrizulta li hemm ebda ksur ta’ policies u objettivi elenkati mill-appellanti, it-Tribunal jichad ukoll il-hames aggravju.

Is-Sitt 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 tasSovrintendenza 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 dawk il-policies prevalenti li gew injorati, u b’hekk ma’ hemm xejn x’wiehed jikkunsidra f’dan ir-rigward, filwaqt li t-Tribunal jaghmel ukoll referenza ghal dak li gie kkunsidrat minnu fl-aggravji precedenti li fihom gew mressqa lmenti dwar ksur ta’ policies.

Illi fir-rigward tat-thassib imqajjem mill-SCH, kif indikat aktar kmieni dan primarjament jirrigwarda l-gholi tal-izvilupp, filwaqt li ntabab ukoll sabiex jigu ntegrati l-kamar ta’ quddiem mal-kumplement tal-izvilupp. Jirrizulta li dan it-thassib u r-rakkomandazzjoni talSCH gie rifless fl-evalwazzjoni tal-Awtorita a fol 98a, bis-segweni kunsiderazzjonijiet:

“N.B. The site and whole streetscape are located outside the Urban Conservation Area.

Furthermore, a permit PA 3579/09 has been issued on the adjoining site to construct a three-storey high building plus penthouse overlying 2 basement levels (refer to streetscape analysis at doc. 76a).” [Sezzjoni 4.6 a fol 98a fl-inkartament tal-PA1972/23]

“The building under consideration, consisting of 2 rooms at each of the ground and first floor levels, was subject to permit PA 6162/03 to be totally demolished. In fact, the rear part of the building has already been demolished in line to this permit. It has to be pointed out that HAC found no objection from a heritage point of view to demolish the building under consideration and also the adjoining third party building (refer to PA 6162/03). Contrary to what has been approved, the facade is being retained and only the rooms are being proposed demolished (refer to photographic survey at doc. 56d) which is considered as a planning gain to the streetscape.” [Skont sezzjoni 4.7 a fol 98a fl-inkartament tal-PA1972/23]

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 r-rakomandat stante li l-gholi tal-izvilupp gie meqjus acceptabli fl-ambitu tal-pjanijiet u l-*policies*, filwaqt li qieset it-twaqqiegh propost fl-ambitu ta' permess precedenti fuq is-sit, dan ma jirrizultax fi ksur tal-Artikolu 72 ta' Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta. It-Tribunal jenfasisza li l-oggezzjonijiet kontra zvilupp li jitrassqu quddiem l-Awtorita' jridu jigu dejjem meqjusa mill-Kummissjoni fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni. Pero', u filwaqt li kull kaz ghandu jitqies fuq il-merti u c-cirkostanzi partikolari tieghu, ma jfissirx li numru ta' oggezzjonijiet li jitrassqu mill-konsulenti esterni ghandhom iwasslu b'mod awtomatiku ghar-rifjut jew approvazzjoni tal-permess.

Illi kull proposta tal-izvilupp li titressaq quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar tigi deciza skont il-Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta mill-Bord jew il-Kummissjoni tal-Ippjanar skont il-kaz, u mhux mill-konsulenti esterni, li ghandhom rwol konsultattiv fil-process tal-applikazzjoni. Jista' jkun li ebda konsulent estern ma jkollu oggezzjoni ghall-proposta tal-izvilupp li titressaq quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar, pero' dan ma jfissirx li l-istess proposta ma tistax tkun wahda oggezzjonabbli u ma jfissirx li l-istess proposta ma tistax tkun wahda li tmur manifestament kontra l-*policies* u r-regoli tal-ippjanar applikabbli. It-Tribunal, b'raba ma' dan, jaghmel referenza wkoll ghal 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'zvilupp, il-Bord għandu jinkludi l-kondizzjoni li titlob permess ulterjuri mingħand il-konsulent inkwistjoni u, jew mill-konsulent estern bħala parti mill-permess ta' zvilupp.” [enfasi mizjuda mit-Tribunal]

Illi kif gie kkunsidrat hawn supra, fil-kaz odjern jirrizulta li l-approvazzjoni finali tal-Kummissjoni tal-Ippjanar kienet imsejsa fuq evalwazzjoni tal-proposta min-naha tad-Direttorat tal-Ippjanar li kienet tinkludi konsiderazzjoni tal-kummenti tal-SCH u rapprezentazzjonijiet ohra, 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.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad is-sitt aggravju.

Decide:

In vista ta' dak hawn diskuss, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-permess kif mahrug fil-PA1972/23.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Ghalkemm it-Tribunal irrikonoxxa li n-numru ta' sulari skont il-mappa HAM3 tal-pjan lokali huwa ta' tlett sulari minghajr semi basement u li skont il-policy P35 l-interpretazzjoni dwar l-ammont ta' sulari ghandha tkun limitata ghal mhux aktar minn erba' sulari, mandankollu t-Tribunal qies li kien hemm commitments skont l-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 kif ukoll policy P1 rigward l-estent taghhom li iggustifika l-izvilupp ta' hames sulari. L-appellanti jissottometti illi whud mill-allegati commitments tqajmu mit-Tribunal fid-decizjoni bla opportunita ghall-appellanti li jissottomettu dwarhom fosthom PA8115/19. L-appellanti jissottomettu li dawn l-permessi ma jikkostitwux commitment. Jispjegaw li permess PA196/21 qieghed fuq in-naha opposta tat-triq u ma jaqax fl-'area of influence' skont il-linji gwida tad-DC2015, figura 18a, u hi l-unika binja gholja fit-triq. Jissemma binja fl-eqreb kantuniera fuq erba' sulari li apparti ma

giex kwotat permiss u ghalhekk ma hemmx il-prova ta' legalita, fuq l-ghola sular hemm biss washroom. Permessi ohra kwotati lanqas jinsabu fl-istess triq;

2. It-Tribunal ukoll zbalja meta ma zammx mal-policy tal-pjan lokali HA05 Design Priority Area fejn mhux biss il-karattru tal-binjiet f'dawn iz-zoni jridu jinzammu izda ghandu jigi rispettata l-gholi tas-sulari u l-proporzjonijiet tal-binjiet adjacenti. It-Tribunal ma qalx sew li hemm zviluppi fil-vicinanze li l-gholi taghhom hu simili ghal dak approvat;

3. It-Tribunal skarta l-opinjoni tas-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali ghar-ragunijiet zbaljati kif jidher mill-ewwel zewg aggravji.

L-ewwel u t-tieni aggravji

Jibda biex jinghad illi l-mappa HAM3 tal-pjan lokali marbut mal-gholi kif rifless fil-policy P35 tad-DC2015 jippermetti biss gholi ta' erba' sulari bl-ahhar wiehed irtirat. Fuq dik il-premessa kif konfermata mit-Tribunal, zvilupp ta' hames sulari kellu jigi michud. Madankollu t-Tribunal qies li kien hemm element ta' 'commitment' fl-istreetscape li kien jippermetti li ma tigix osservata dak li jrid il-pjan lokali. Din il-Qorti kemm-il darba issottolineat li dan l-element ta' commitment li hu element li jitqies fil-valutazzjoni ta' zvilupp skont l-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 ma jiehu qatt precedenza fuq il-ligijiet, pjanijiet u policies li huma specifici ghas-sit in kwistjoni. It-Tribunal isemmi diversi zviluppi li fil-fehma tieghu jikkostitwixxu commitment. Madankollu l-Qorti tqis li fattwalment u legalment it-Tribunal kien skorrett fl-applikazzjoni tal-'commitment'. Fit-triq in kwistjoni hemm zvilupp wiehed li fih hames sulari b'kollox u mhux qieghed fl-istess faccata izda man-naha l-ohra. Isemmi li hemm binjiet simili pero f'toroq ohra. Isemmi wkoll zvilupp fil-kantuniera li ma gie indikat ebda numru ta' permiss ghalih. Inspjegabilment it-Tribunal stess jirrikonoxxi li tul it-triq in kwistjoni minbarra diversi binjiet b'zewg sulari, hemm numru ta' binjiet fil-vicinanze bi tlett sulari u iehor irtirat. Din il-konsiderazzjoni tat-Tribunal iggib fix-xejn il-konsiderazzjoni tal-'commitment' ghal binja wahda approvata b'hames sulari f'din it-triq, liema triq, kif jidher mir-ritratti esebiti mhix xi wahda qasira u l-artikolu 72(2)(d) titkellem dwar 'commitments' (plural) legali fil-vicin. Lanqas l-argument tat-Tribunal ghall-policy P1 bhala konferma tal-accettabilita tal-izvilupp ma hi siewja ghax il-policy tirreferi ghal binjiet vicini bl-istess sulari. Binja wahda fuq in-naha l-ohra tat-triq zgur qatt ma tista' tissegjah commitment tali li ggib fix-xejn dak li jrid il-pjan lokali u ghalhekk l-aggravju

hu dwar applikazzjoni hazina tal-fatti ghal ligi applikabbli li ghandha tipprevali u mhux kif sostna l-appellat li dan hu aggravju dwar fatti mhux punt ta' ligi..

Anki rigward il-policy HA05 tal-pjan lokali Design Priority Area t-Tribunal ma hux legalment korrett billi l-gholi tas-sulari li jridu jigu rispettati mill-izvilupp huma l-gholi tal-binjiet adjacenti mhux tal-madwar. F'dan il-kaz ma jidhirx li t-Tribunal ikkonferma li l-propjetajiet adjacenti ghandhom hames sulari. L-iskop tal-policy HA05 hu sabiex il-karattru f'dawn iz-zoni jigi mantnut u konsegwentement protett.

Ghalhekk l-aggravji qed jigu milqugha u ma hemmx lok li jigi kunsidrat it-tielet aggravju.

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 tas-27 ta' Gunju 2024, u kwindi tqis null u bla effett il-permess PA1972/23. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti

Prim Imhallel

Anne Xuereb

Deputat Registratur