QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 26 ta' Marzu, 2025

Numru 8

Appell Nru. 60/2024

Edward Howell, Joseph Cini, Joseph Mizzi, Elizabeth Mizzi

vs

L-Awtorita’ tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Thomas Grech

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi tat-30 ta’ Ottubru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-10 ta’ Ottubru 2024 li biha laqa’ limitatament l-appell tat-terzi pero approva l-hrug tal-permess bil-modifika minnu imposta ghal PA6814/22 ’to demolish existing structures, to excavate and to construct 11 residential units with underlying garages. To construct 2 pools, f’Gharb;

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 ġie ntavolat min terzi kontra l-approvazzjoni ta' permess tal-iżvilupp sabiex jiġu mwaqqa strutturi eżistenti, skavar u l-iżvilupp ta' ħdax (11)-il appartament sovrastanti livell garaxxijiet. Il-proposta tinkludi wkoll l-iżvilupp ta' żewġ pixxini fi Triq Karmni Grima fil-lokalita' tal-Għarb.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti qegħdin iressqu s-segwenti aggravji:
1. Illi l-permess jonqos milli jkun konformi mal-provvedimenti tal-Pjan Lokali kif determinati bilMappa 14.3-C. In oltre, l-proposta hija fi ksur tan-numru ta' livelli permessibli u aplikazzjoni skorretta tal-policy P35.
2. Illi saret applikazzjoni skorretta tal-policy P6, u li l-iżvilupp odjern ser jirriżultaf'dominanza fl-istreetscape tal-UCA u jimpedixxi fuq l-amenita' tal-ġonna fiż-Żona ta' Konservazzjoni Urbana (UCA), u dana fi ksur dirett tal-policy imsemmija.
3. Illi kien hemm nuqqas ta' kunsiderazzjoni tal-provvedimenti tal-policies P27 u P42 tal-Linja Gwida DC15.
4. Illi l-iżvilupp ta' ħames (5) livelli ser jimpedixxi fuq l-viżwal u l-integrita' storika ta' mitħnaskedata fl-Grad1 u dana fi ksur tal-UCO7.
5. Illi l-iżvilupp huwa fi ksur tal-Objettiv Tematiku 8.7 u l-Objettivi Urban 2.4 u 3.6 taliSPED.
6. Illi hemm ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 stante illi sar dismissal mhux ġustifikata talpolicies prevalenti tal-ippjanar kif ukoll nuqqas ta' kunsiderazzjoni tat-tħassib validu talkonsulent espert.

Illi b'risposta għar-rikors promotur, l-Awtorita' ssostni illi, l-Kummissjoni hija marbuta li tagħmel analizi sħiħa fuq il-proposta hekk kif mitlub mil-Artikolu 72(2) tal-Kap 552 kif ukoll skont il-Policy P1 tal-Linja Gwida DC15. Minn eżami tal-pjanti sottomessi l-Awtorita' tgħid illi jirriżulta illi l-proposta odjerna ssegwi l-istess prinċipji dwar l-għoli addottati fil-madwar inkluż applikazjonijiet riċenti PA8450/19, PA661/21, PA4637/19 u PA0410/17 li jinsabu kemm biswit kif ukoll fil-madwar tas-sit odjern. Dawn ilkoll kienu approvati u eseġwiti b'għoli ta' 16.30m. Jissuċċidi illi l-proposta suġġetta għal dan l-appell isegwi l-għoli hekk kif kontemplat, interpretat u kommess għal-din iż-żona. L-aggravju tal-appellanti huwa msejjes fuq preżunzjonjiet żbaljati u dan għaliex l-argument tal-appellanti jibbaża fuq l-Local Plans Interpretation Document li huwa dokument ta' kjarifiċi għal diffikultajiet li rriżultaw fil-bidu li ġew ippublikati l-pjanijiet lokali. Għaldaqstant dan id-dokument qatt ma jista jittieħed bħala policy separta kif qegħdin jallegaw l-appellanti. Dan ifisser illi fil-proċess talapplikazzjoni l-Awtoritá tal-Ippjanar kienet obbligata tagħmel l-analiżi tagħha skont kif mitlub mill-liġijiet u l-policies viġenti li primarjament tinsab fil-Linja Gwida tad-DC15. Flistess dokument tad-DC15 l-Annex 2 hija spjegata permezz tal-policy P35 li tispjega fiddettal x'jista' jsir fl-għoli kontemplat fil-pjan lokali. Għalhekk l-aggravju tal-appellanti m'għandux sostenn fl-applikazzjoni tal-policies viġenti u għalhekk għandu jiġi skartat. In oltre, l-aggravju tal-appellanti huwa msejjes fuq preżunzjonijiet żbaljati u dan għaliex lAwtoritá għamlet interpretazjoni korretta għal dak stabbilit fil-pjan lokali permezz ta' Mappa 14.3-C tal-Pjan Lokali għal Għawdex u Kemmuna. Illi hekk kif provdut fl-Annex2 u spjegat permezz ta policy P35, l-għoli massimu tal-binja jiġi transmess fi 16.30 metri. Minn eżami tal-pjanti kunsidrati fil-proċess tal-applikazzjoni huwa ampjament ċar illi l-għoli talbinja kien qiegħed isegwi dak li jiprospetta id-DC15 permezz tal-policy P35.

Illi b'rabta mat-tieni aggravju fejn l-appellanti jagħmlu referenza għal fatt illi Triq il-Karmni Grima taqleb min żona pjuttost moderna għal żona UCA. Huwa f'dan l-ambitu li tiskatta lpolicy dwar sitwazzjonijiet tranżitorji li hekk kif jirriżulta mill-pjanti approvati ġew applikati bl-aħjar mod għas-sit odjern. L-Awtoritá tal-Ippjanar issostni illi fiċ-ċirkostanzi partikolari tas-sit, l-proposta kellha tilħaq tranżizzjoni bejn il-potenzjali li għaż-żona UCA bil-faċċata fuq Triq Karmni Grima u l-bini modern li jinsab biswit is-sit. Għalhekk jissuċċidi illi dak magħdud mill-appellanti ma għandu l-ebda rilevanza u dan propju għal-fatt li l-binjiet fiżżona ta' konservazjoni urbana jinstabu ferm lill'hin mis-sit odjern u għalhekk il-policies

dwar tranżizzjoni kellha wkoll tieħu fil-konsiderazzjoni li l-art biswit is-sit mertu tal-appell tista tinbena. Jingħad ukoll illi artijiet oħra li jinstabu oltre l-art bil-faċċata fuq Triq Karmni Grima jsegwu ċirkostanzi simili bejn artijiet li jkunu jmissu ma` xulxin f'angolu inqas min karta bum. Għaldaqstant l-Awtorita' tal-Ippjanar issostni li l-proposta odjerna tilħaq l-oġġettivi taliSPED2015 li jimmilitaw favur il-ħarsien tal-kuntest inkluż tal-Objettiv Urban 2.4, l-Objettiv Urban 4 u l-Objettiv Tematiku 8.7. L-Awtorita' żżid tgħid illi s-sitwazjoni tas-sit hija waħda fejn Triq Karmni Grima kif diġa elenkat jinstabu diversi binjiet li huma tal-istess metrata bħal dak konċess. Oltre minn hekk il-binjiet f'din il-parti tat-triq huma taż-żminijiet ferm riċenti bħalma hija l-bqija taż-żona. Għaldaqstant l-Awtoritá tal-Ippjanar issostni li l-proposta odjerna tilħaq l-objettivi tal-iSPED2015 li jimilitaw favur il-ħarsien tal-kuntest inkluĪ talObjettiv Urban 2.4.

Illi b'risposta ghat-tielet aggravju, l-Awtorita' ssostni illi dak magħdud mill-appellanti ma jieħux fil-konsiderazzjoni illi s-sit biswit għal dak mertu ta' dan l-appell huwa approvat b'sotterran li għandu l-istess tul. Dan jirriżulta bl-aktar mod ċar mid-deċiżjoni tal-Kummissjoni fil-PA6564/21 fejn ġie aċċettat l-użu tal-livel sotterran għat-tul kollu tas-sit. Flanaliżi tagħha l-Awtoritá llimitat il-livelli sussegwenti sa massimu ta' 30 metru hekk kif jirriżulta mir-rapport aġġornat tal-case officer. Illi b'rabta mal-policy P42 l-Awtorita' issostni illi l-pjanti approvati juru tranżizzjoni adekwata mas-sit biswit tant illi s-sulari ta' fuq jinstabu irtirati filwaqt illi ġie preżentat trattament tal-appoġġ. L-approċċ meħud fil-każ odjern huwa simili għal ċirkostanzi oħra fejn btieħi jkunu karta bum' ma binjiet oħra. Oltre minn hekk jingħad ukoll illi l-pjanti hekk kif approvati jsegwu t-tħassib espress waqt isseduta tal-Kummissjoni tas-27 ta' Settembru 2023 fejn l-Kummissjoni talbet lil perit sabiex jisottometti pjanti ġodda sabiex jgħola l-appoġġ sabiex tiġi salvagradrajta l-privatezza ta' terzi.

L-Awtorita' tisħaq illi r-raba aggravju mhux msejjes fuq il-fatti kollha taċ-ċirkostanzi kollha tas-sit mertu tal-appell. Jirriżulta illi fil-kors tal-applikazzjoni l-applikant issottometta diversi fotomontaġġi illi juru id-differenza bejn issitwazzjoni preżenti u dik wara li tkun ġiet implimentata il-proposta mertu ta' dan l-appell. Minn dawn l-fotomontaġġi jirriżulta bl-aktar mod ċar illi permezz tal-proposta mertu ta' dan l-appell appoġġ illi qieghed jimpatta b'mod negattiv fuq il-madwar, inkluż il-Mitħna Ta' Borom, se jiġi eliminat. L-istess fotomontaġġi juru il-proposta mertu ta' dan l-appell ssegwi l-istess prinċipji adottati fil-bini jinsab biswit is-sit filwaqt illi joħloq tranżizzjoni ferm aħjar minn dik preżenti. Dan ifisser illi il-Kummissjoni ħadet ħsieb illi l-impatt prevalenti jiġi mitigat bl-aħjar mod possibbli filwaqt illi jiġi sostnut illi bid-deċiżjoni tal-Kummissjoni intlaħaq bilanċ neċessarju. In oltre żżid tgħid illi l-aggravju tal-appellanti bħal donnu jimplika illi ser jiġi affettwat b'mod dirett bini storiku. ħarsa lejn l-atti tal-applikazzjoni jirriżulta blaktar mod ċar illi is-sit mertu tal-appell jinsab fi blokk ta' bini kompletament differenti minn dak illi fih tinsab il-Mitħna Ta' Borom. Minkejja dan l-Awtorità issostni illi il-prinċipji ta' tranżizzjoni bejn għolijiet u żoni differenti ġew milħuqa permezz tal-applikazzjoni odjerna. L-Awtorita' tirrimaka illi prinċipji simili ġew adottati mit-Tribunal fl-appell PAB184/22JB fl-ismijiet "Joseph Bajada kontra l-Awtorita' tal-Ippjanar" mogħtija nhar is-7 ta' Diċembru, 2023 fejn sar apprezzament bejn binja skedata fi grad wieħed li kienet tinsab ferm aktar viċin tas-sit tal-PAB184/22 minn dak talapplikazzjoni mertu ta' dan l-appell.

Sussegwentament l-Awtorita' tgħid illi kuntrarjament għal dak allegat mill-appellanti, issosstni li l-iżvilupp propost jsegwi l-istrateġija u l-objettivi tal-iSPED. Fir-rikors tagħhom l-Awtorita' ssostni illi l-appellanti bħal donnu qiegħdin jisseperaw l-Pjan Lokali mill-SPED2015 u mid-DC15. Madanakollu kuntrarjament għal dak magħdud mill-appellanti dawn huma f'sintonija ma' xulxin. L-Awtoritá tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mitTribunal fl-appell PAB 281/17 fl-ismijiet "Kunsill Lokali Pembroke kontra l-Awtorita' tal-Ippjanar et." mogħtija nhar is-7 ta' Frar 2019. L-Awtoritá issostni li talli pożizzjoni kienet diġa esspressa fil-Pjan Lokali li kien indika s-sit b'għoli aktar minn dak tal-art li tinsab biswit is-sit odjern li wkoll jista' jiżviluppa sa 11.40 metri. Jibqa' l-fatt li l-appellanti qajla jagħtu konsiderazzjoni għal dak li huwa l-intendiment tad-DC 15 b'mod speċjali f'dawk li huma provvedimenti transitorji. L-Awtorita' ssostni li l-proposta odjerna ssegwi dak elenkat permezz Objettiv Tematiku 2.4 tal-iSPED2015 u spjegat fil-guidance G14 u G2 tad-DC15 u dan propju għaliex attenzjoni suffiċjenti ngħatat għal kuntest tal-madwar u dan għaliex ilbinja ma tispikkax fuq il-madwar kif inhu prospettat mill-pjan lokali.

Illi b'rabta mas-sitt u l-aħħar aggravju, l-Awtoritá tal-Ippjanar tisħaq illi l-leġislazzjoni, listrateġija, il-pjanijiet, il-policies u il-linja gwida applikabbli għas-sit odjern ġiet segwita flintier tagħha. L-Awtorita' tosserva illi l-allegat ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kap 552 jiffoka biss fuq elementi mir-rekwiżiti tiegħu mentri l-intenzjoni tal-istess Artikolu 72(2) tal-Kap 552 hija li l-Bord tal-Ipjannar għandu jqis l-aspetti kollha li jsawru l-istess Artikolu. Għaldaqstant filwaqt illi kull aspett tal-Artikolu 72(2) tal-Kap 552

għandu l-importanza tiegħu, ix-xogħol tal-Awtorita' huwa li jqarreb kemm jista' jkun l-elementi lejn xulxin. L-Awtorità issostni illi fid-deċiżjoni tagħha il-Kummissjoni evalwat dak imressaq quddiemha fid-dawl tal-policies applikabbli għas-sit u hekk kif provdut firRegolament 9 tal-Liġi Sussidjarja 552.13. Dan ifisser illi il-Kummissjoni setgħet tipproċedi bid-deċiżjoni tagħha ġialadarba il-prinċipji elenkati mis-Sovrantendenza tal-Patrimonju Kulturali kienu qegħdin jiġu mħarsa. Għaldaqstat jingħad illi bid-deċiżjoni tal-Kummissjoni, ma jfissirx illi il-lamentela talappellanti ma ġietx mismugħa, pero din il-lamentela kellha titpoġġa fil-perspettiva wiesa' mitluba mill-Artikolu 72(2) tal-Kap 552 fejn l-Awtorita' hija wkoll mistennija li tħares lejn ilpjan lokali u l-policies applikabbli għas-sit mertu tal-appell.

Illi permezz ta' email datata 16 ta' Frar 2024 giet sottmessa photomontage bhala evidenza mill-appellanti.

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

Ikkunsidra
L-Ewwel Aggravju
Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti jargumentaw illi s-sit jinsab ġewwa żona maħsuba għal three floors with a 3 course basement pero l-Kummissjoni approvat żvilupp ta' ħames sulari u għaldaqstant l-appellanti jinsistu illi n-numru ta' livelli permessibli kif stipulati bil-Pjan Lokali għandu jiġi osservat. Sussegwentament l-appellanti, jagħmlu referenza għal para. 2.2 tal-Local Plan Interpretation Document fejn isostnu illi la l-policy tal-Pjan Lokali u lanqas l-interpretazzjoni tiegħu ma jistupula illi n-numru ta' sulari permessibli għandu jiġi maqbuż. Oltre dan, l-policy P35 tkompli tesiġi illi; għoli ta' faċċata ta' 10.10 metri b'għoli massimu ta' 13.50 metri ma jistgħax ikollha aktar minn erbgħa livelli l-fuq mill-livell tal-bankina u faċċata ta' 14.10 metri fejn l-għoli massimu huwa ta' 17.50 metri ma jistax ikollhom aktar minn ħames livelli.

It-Tribunal jibda billi jirreferi ghall-pjanti approvati [Dokumenti a fol 215B-D fl-inkartament PA6814/22] fil-permess odjern u jikkonferma illi missezzjoni u l-faċċata jidher illi l-għoli tal-faċċata tal-proposta jikkorispondi għal 12.90 metri u għoli massimu ta' 16.30 metri b'total ta' ħames livelli l'fuq mill-bankina u livell ieħor sotterran. It-Tribunal ħa konjizzjoni ukoll tal-Mappa 14.3-C u jinnota illi kif qalu fis-sewwa lappellanti, l-għoli permessibli taż-żona huwa ta' three floors with a three course basement. It-Tribunal iqisi illi kif qalet fis-sewwa l-Awtorita' ma' dħul fis-seħħ tal-Linja Gwida DC15 lgħoli stabbilt bil-Pjan Lokali beda jiġi interpretat vis-a-vis l-Anness 2. Din toħroġ ċara millpremabolu tal-policy P35 li jesiġi illi:
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 1-metre parapet wall on the exposed façades at the uppermost roof level (Figure 45). The only vertical structures that may be considered beyond the height limitation will be Wind Turbines (as defined within the Micro Wind Turbines policy), Telephony/Communication Antennae and flagpoles.
The height of the street façade is arrived at by deducting 3.4 metres from the maximum allowable height provided in Annex 2. Within the maximum height limitation, each floor shall have a minimum clear internal height in accordance with Sanitary Law.

Illi minn analizi tat-tabella tal-Anness 2 tal-Linja Gwida DC15, l-għoli ta' three floors with with a three course basement jikkorispondi għat-tieni kolonna tat-tabella fejn l-għoli massimu permessibli huwa ta' 16.30 metri. Min-naha l-ohra l-għoli tal-faċċata huwa ta' 12.90 metri u ċioe meta wieħed inaqqas 3.40 metri mill-għoli massimu, intenzjonat għal livell irtirat. Illi minn dan il-lat, t-Tribunal jinnota illi l-proposta hija inqas mill-limitu permessibli tal-iżvilupp.

Nonostante dan, l-aggravju tal-appellant huwa bbażat fuq n-numru ta' livelli illi ġew approvati u jinsitu ukoll illi l-provvediment tal-policy P35 ukoll jillimita l-iżvilupp għal dawn n-numru ta' livelli. It-Tribunal jirreferi ghall-policy P35 li tesiġi illi:
Note that in the case of:
●A street façade of 6.4 metres, where the total height is 9.8 metres – no more than three levels above highest pavement level will be allowed.
●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.

L-appellanti jargumentaw illi bil-provvediment tal-policy P35 ma jistgħux jiġu approvati akar minn ħames livelli jekk żvilupp ikollu għoli inqas minn 17.50 metri. It-Tribunal abbażi talpolicy sucitata, jikkonferma u jaqbel mal-appellanti illi fil-fatt l-iżvilupp għandu livell żejjed. Madanakollu, minn konjizzjoni tal-istreetscape [Dokument a fol 215D fl-inkartament PA6814/22] approvata, jidher ampjament ċar illi hemm żewġ żviluppi simili mmedjatament adjaċenti għas-sit odjern (PA6564/21 u PA6986/21), alluwra fil-area of influnce tal-izvilupp skont il-figura 18 tal-Linja Gwida DC15, fejn ġie approvat żvilupp bl-istess għoli u ċioe' b'ħames livelli. Illi f'dawn iċ-ċirkostanzi, meta hemm commitments legali adajċenti għas-sit odjern, kif ukoll abbażi tad-dispożizzjoniet tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552, t-Tribunal iqis illi l-Kummissjoni ma kelliex triq oħra ghajr illi tapprova lizvilupp.
Għal dawn il-motivi t-Tribunal qed jiċħad l-ewwel aggravju.

It-Tieni, r-Raba, l-Ħames u s-Sitt Aggravji
Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jargumentaw illi għalkemm s-sit jinsab immedjatament adjaċenti għaż-żona UCA u l-applikant naqas milli japplika l-provvedimenti tal-policy P6. L-appellanti iżidu jgħidu illi in linea ma' tali provvedimenti kellu ssir żewġ tranżizzjonijiet, waħda matul l-istreetscape u l-oħra mal-porzjoni li jmiss mal-ġnien. Illi b'rabta mas-suepost t-Tribunal jagħmel referenza ukoll għar-raba u l-ħames aggravji fejn lappellanti jinsistu illi s-sit odjern jinsab qrib mitħna skedata fl-Grad1. Jinsistu illi konsegwenza tal-iżvilupp odjern, l-proposta sejra tkun ta' impatt fiq l-kuntest u dan l-bini skedat. Iżżidu jgħidu illi fil-konstultazzjoni tagħhom l-SCH kienu esprimew dan t-tħassib pero meta l-applikant isottometta fotomontaġġi dawn ma ġewx ikkonsultati u dana bi ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552. Illi għaldaqstant l-appellanti jisħqu illi l-proposta hija fi ksur tal-policy UCO7, kif ukoll l-Objettiv Tematiku 8.7 u l-Objettivi Urbana 2.4 u 3.6 tal-iSPED.
Illi fl-ewwel lok t-Tribunal jikkonferma illi s-sit odjern jinsab preċiżment adajċenti għaż-żona UCA, fejn l-appoġġ fuq n-naħa tal-Lvant tas-sit odjern, jinsab imiss ta' erbgħa ġonna ta' erbgħat idjar aċċessibli mnn Triq il-Knisja. In oltre, t-Tribunal jissotolineja illi s-sit odjern kif qalu fis-sewwa l-appellant jinsab fil-viċinanza, ċirka 24 metri l'bogħod minn binja skedata, mgħarufa bħala l-Mitħna ta' Borom, illi hija skedata bl-għola grad, u ċioe' l-Grad1 ta' preservazzjoni. Hawnhekk t-Tribunal jirreferi ghall-policy UCO7 tal-iStructure Plan 1992 li tesiġi li "listed buildings in Urban Conservation Areas will be graded as Grades 1, 2 or 3" u telenka d-definizzjoni ta' kull Grad minn wieħed sa tlieta inkluż il-limitu ta' nterventi li jistgħu iseħħu fuq bini protett skont il-gradi rispettivi. Illi b'rabta mas-suespost t-Tribunal jissotolineja illi iqis illi l-proposta ma tinvolvix b'mod dirett l-binja skedata u konsegwentement m'hu ser isir l-ebda intervent fuq il-binja skedata nnifisha, u għadaqstant dan il-provvediment mhux applikabbli. Nonostante dan, s-sit odjern jaqa ġewwa l-Scheduled Building Setting fejn tapplika ċ-Ċirkulari PA3/20. Tali ċirkulari li tagħti gwida dwar ilvalutazzjoni tal-applikazzjonijiet għall-iżvilupp fi ħdan l-issettjar ta' binjiet u monumenti skedati.

Illi maghdud dan kollu, t-Tribunal jibda billi jirreferi ghall-policy P6 li tesiġi illi:
Transition solutions immediately outside UCA
Specifically, where development is sited immediately adjacent to an UCA, it will not be higher than the height of the predominant buildings located within the stretch of the perimeter block with frontages in the UCA in question (refer to Figure 18 (a)), so as not to visually dominate the streetscape or other spaces within the UCA. If it adjoins a garden in the UCA, it will be of an appropriate height in relation to the garden wall and set back from that wall by a minimum distance of 3 metres. In this manner the height of the new building will reflect its context and be related to the height of the wall, the size of the garden or space, the distance of the building from that garden, and its overall effect on the garden.

Illi b'rabta mas-suespost, t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-pjanti approvati u jinnota illi fuq talba tal-Awtorita' huwa ppprova joħloq tip ta' transizzjoni, illi jinsab bejn ġonna ta' terzi fiż-żona UCA u blokka apartamenti approvata (PA6564/21) b'ħames livelli, b'għoli ta' 16.30 metri. In fatti porzjon mill-binja illi tmiss maż-żona UCA, sar irtirar ta' tlett metri, hekk kif tesiġi lpolicy P6, fit-tielet livell u irtirar ta' ċirka 1.90 metri oħra fil-livell sovrastanti. Pero fil-fehma kkunsidrata tiegħu t-Tribunal, abbażi kemm tal-kuntest fejn l-għoli predominati huwa ta' żewġ sulari u partikolarment minħabba l-valur tal-mitħna skedata iqis illi din t-tranżizzjoni mhux bizzejjed sabiex tigi rispettata ż-żona, liema argument ġie anke imqajjem waqt levalwazzjoni tal-applikazzjoni mill-SCH. In sosten ma' dan t-Tribunal jagħmel referenza għal fotomontaġġi [Dokument a fol 182E fl-inkartament PA6814/22] preżentati mill-applikant fl-inkartament, fejn b'mod partikolari photo1 fejn jidher ampjament ċar l-bżonn ta' ta' stepping down iktar idoneju. Fl-istess ħin pero, tTribunal konxju illi ser issi tranżizzjoni bejn żona predominata b'żewġ

livelli u sit approvat b'ħames livelli, iqis illi din t-tranżizzjoni trid issir mingħajr fragmentazzjoni esagerata mil-lat estetiku tal-faccata u. Dana partikolarment sabiex jiġi protett u mtejjeb l-karattru distint talwirt kulurali sabiex ma jkunx hemm impatt negattiv fuq l-iskyline tal-siti storiċi hekk kif jesiġu l-Objettivi tal-iSPED TO. 8.7, UO2.4 u UO3.6.
Illi maghdud dan kollu, fil-fehma kkunsidrata tiegħu t-Tribunal iqis illi l-għoli tas-sit, illi jmiss maż-żona UCA għandu ikun limitat biss għal żewġ sulari b'irtirar speċfikat bil-policy P6 u ċioe' dak ta' 3.00 metri mill-ġonna. Sussegwentament il-binja għandha tibqa bl-istess konfigurazzjoni sal-livell irtirat fejn l-binja terga tigi irtirata ghal darb ohra bl-istess qies talproposta odjerna.
Għal dawn il-motivi t-Tribunal qed jilqa limitatament l-ewwel, r-raba u l-ħames aggravji.

It-Tielet Aggravju
Illi permezz tat-tielet aggravju, l-appellanti jargumetnaw illi abbażi ta-policy P27 l-built footprint ma tistax teċċedi t-30 metru u dan japplika ukoll għal livell sotteran. Pero minflok il-Kummissjoni approvat livell sotteran ta' 43 metri u livell terran b'fond ta' 31 metru. Iżidu jgħidu illi commitments fuq ż-żewġ naħa lill jistgħu jiġġustifkaw dan l-eċċess ma jeżistux. Lappellanti permezz ta' dan l-aggravju jirrimarka ukoll illi l-iżvilupp approvat ma jirrispettax l-karatteristiċi tradizzjonali tal-UCA u l-kuntest tal-madwar u għaldaqstant bi ksur tal-policy P42.

Illi fl-ewwel lok it-Tribunal jirrileva illi dak illi ġie maghdud mill-appellant b'rabta ma' ksur tal-policy P42 ġja ġiet trattat fl-aggravju preċedenti u għaldaqstant t-Tribunal sejjer jikkunsidra dak maghdud b'rabta mal-policy P27. Il-policy P27 tesiġi illi:
In order to safeguard the integrity of existing gardens and backyards that provide a positive contribution to the urban grain of a street, neighbourhood or locality in terms of important green enclaves, the depth of the built footprint as measured from the official building alignment will not be allowed to exceed 30 metres, including any basement floors, unless adjacent existing legal buildings on both sides exceed this limit. In the latter case the depth of built footprint will be allowed until the lesser of the two existing depths (Figure 39a).
If the plot lies between an existing legal building that exceeds the 30m-depth and an adjacent site with no building or with a building of less than 30m, it will only be allowed to extend 30 metres as measured from the official building alignment (Figure 39b).
Lesser depths may be required where the building, in the opinion of the Authority, will otherwise compromise the integrity of the green enclaves and/or gardens. [enfażi miżjuda]

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jirrileva illi l-fond tal-binja kollu jrid ikun konformi mal-limitu ta' tletin (30) metru u ma hemmx eżenzjonijiet ghal xi livell partikolari. It-Tribunal minn analiżi tal-pjanti jinnota illi jidher illi kif qalu fis-sewwa l-appellanti meta wieħed jagħmel offset talallinjament tal-bini b'30 metru, fil-fatt parti mill-binja tinsab l-barra b'distanza ta' ċirka 0.87 metri. Aktar minn hekk, l-livell sotteran gie approvat kważi daqs l-estent kollu tas-sit u ċioe ċirka 43 metri b'eċċess ta' ċirka 13 il-metru. L-Awtorita' fir-risposta tagħha għamlet referenza għal permess adjaċenti fejn similarment għal każ odjern ġie approvat livell sotteran itwal minn tletin metru. Nonostante dan, it-Tribunal iqis illi l-policy tagħmilha ċara illi jekk s-sit jinsab bejn binjiet legali eżistenti fejn huwa biss sit wieħed illi jeċċedi dan illimitu l-fond tal-footprint l-footprint tal-proposta ma jistgħax jeċċedi l-massimu ta' tletin metru. Fil-każ odjern, fuq naħa waħda tas-sit hemm permess leġittmu (PA6564/21) fejn llivell sotterran jeċċedi l-massimu ta' tletin metru pero fuq n-naħa l-oħra hemm erbgħat idjar bil-ġonna li jmissu mal-appoġġ tas-sit odjern. Illi għaldaqstant l-livell sotterran huwa bi ksur tal-provvedimenti tal-policy P27.

It-Tribunal hawnhekk jagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti (Appell Nru. 21/2023) flismijiet "Dorianne Mifsud et. vs. l-Awtorita' tal-Ippjanar" deċiża nhar 12 ta' Lulju 2023 imsemmija mill-appellant fejn l-Qorti sostiet illi:
Il-policy P27 tapplika ghal zvilupp gdid jew redevelopment kif inhu dan is-sit. Ghalhekk leccezzjoni li t-Tribunal ghamel ghall-applikazzjoni korretta tal-policy cioe li l-izvilupp gie kommess b'dik li kienet il-footprint tal-izvilupp li taghha ser issir redevelopment mhux siewi. It-Tribunal meta jghid li l-parti tas-sit li teccedi t-30 metru fond li jinsab fil-livelli sotterani u t-terran li kien gia skavat u li fil-livell terran hu okkupat minn communal pool jikkostitwixxi commitment bhala materja ta' sustanza hu zbaljat peress illi ma jistax ikun hemm commitment meta l-policy P27 tghidlek b'mod car li f'redevelopment il-fond tal-izvilupp ma ghandux jaccedi 30 metru.

Illi maghdud dan kollu t-Tribunal qed jilqa limitatament dan l-aggravju, u jordna sabiex jiġu emendati l-pjanti tal-livell sotterran sabiex l-iżvilupp f'dan il-livelli kollu jiġi limitat esklussivament għal fond ta' tletin (30) metru skont il-provvedimenti tal-policy P27. ItTribunal jinnota ukoll illi konsegwenzjalment

ser ikunu qegħdin jonqsu żewġ garaxxijiet u għaldaqstant għandu jiġi provdut l-provvediment tal-parkeġġ favur l-UIF għal żewġ parkeġġi oħra.

Decide
Fl-isfond ta' dan kollu t-Tribunal qed jilqa` limitatament dan l-appell, jħassar in-notifika talpermess u jordna lil permit holder sabiex fi żmien tletin (30) ġurnata minn tali deċiżjoni jippreżenta pjanti sabiex jirriflettu is-segwenti:
1. L-għoli tas-sit, illi jmiss maż-żona UCA għandu ikun limitat biss għal żewġ livelli b'irtirarta' 3.00 metri fit-tieni livell min-naħa tal-ġonna.
2. Illi l-livelli kollha ikunu limitati esklussivament għal fond ta' tletin (30) metru.
It-Tribunal jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex fi żmien tletin (30) ġurnata mis-sottomissjoni ta' tali pjanti jerġa joħroġ il-permess PA6814/22 skont il-pjanti emendati b'kundizzjonijiet standard.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal mar kontra dak li jrid l-artikolu 31 tal-Kap. 551 meta ordna tibdil fil-pjanti tal-izvilupp fid-decizjoni minghajr mal-appellanti kellhom l-opportunita jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom fuq dan it-tibdil jew il-fotomontaggi emendati;

2. It-Tribunal naqas li japplika l-policy P6 fl-intier taghha. Ghalkemm qies li kellu jkun hemm irtirar ta' tlett metri mill-gonna fil-UCA madankollu ma qiesx sew l-impatt ta' zvilupp ta' hames sulari meta l-policy P6 tesigi li fejn l-izvilupp huwa immedjatament biswit UCA ma ghandux ikun oghla mill-gholi predominanti fil-'perimeter block' fl-UCA skont figura 18a. F'dan il-kaz l-gholi predominanti hu ta' wiehed jew zewg sulari biss. Dan gie injorat mit-Tribunal;

3. It-Tribunal naqas li jaderixxi ruhu mal-policy P6 tad-DC2015 u konsegwentement naqas li jaderixxi ruhu mal-Oggettiv Urban 3.6 tal-iSPED u 2.4 kif ukoll Oggettiv Tematiku 8.7. skarta wkoll l-opinjoni esperta tas-Sovrintendenza bla motivazzjoni.

L-ewwel aggravju

Hu minnu illi t-Tribunal ordna tibdil fil-pjanti, u dan fl-istess decizjoni minghajr mal-appellanti kellhom l-opportunita li jaghmlu sottomissjonijiet dwar it-tibdil. Madankollu, din il-Qorti gia affermat li mhux kull tibdil li jsir b'dan il-mod jintlaqat mill-artikolu 31 tal-Kap. 552. F'dan il-kaz it-Tribunal ma biddilx materjalment is-sustanza tal-izvilupp billi intlaqghu in parti whud mill-ilmenti tal-istess appellanti bit-tibdil li jirriflettu l-istess ilmenti. Hu minnu illi l-appellanti xtaqu tibdil akbar jew differenti fl-izvilupp propost izda f'dan il-kaz it-talba ghal revoka tad-decizjoni minghajr ebda gustifikazzjoni ghall-ilment hlief ma inghatawx opportunita isemmghu lehinhom frott it-tibdil xprunat minnhom stess bl-aggravji quddiem it-Tribunal mhux bizzejjed biex il-Qorti

tiggustifika r-revoka tad-decizjoni. F’kull kaz jekk dan it-tibdil wassal ghal xi ksur ta’ xi ligi, pjan jew policy ohra, dan jista’ jigi indirizzat jekk sar aggravju dwaru fl-appell quddiem il-Qorti

Ghalhekk kif impostat u f’dawn ic-cirkostanzi l-aggravju ma jistax jigi milqugh.

It-tieni aggravju

L-appellanti jilmentaw illi t-Tribunal ma applikax il-policy P6 fl-intier tieghu billi ghalkemm ikkonceda li l-binja inzammet tlett metri boghod mill-gonna fil-UCA ma qies il-parti tal-policy dwar l-gholi tal-izvilupp li ma setax ikun oghla mill-gholi prevalenti tal-binjiet fil-UCA. Il-Qorti ma taqbilx ma’ dan l-aggravju billi l-policy P6 tirrefri ghall-gholi predominanti ta’ binjiet f’UCA f’kazijiet fejn l-izvilupp adjacenti ghaz-zona UCA ikun qed isir ‘within the stretch of the perimeter block with frontages in the UCA in question’. F’dan il-kaz din il-parti tal-policy ma tapplikax ghax is-sit hu ‘adjoining a garden in the UCA’ kif tghid il-policy P6 fejn il-policy tghid li l-izvilupp irid ikun ta’ gholi relatat mal-hajt tal-gonna u mitfugh lura minnu mill-anqas tlett metri. L-gholi ghalhekk jirrifletti l-kuntest mal-gholi tal-hajt u l-kobor tal-gonna, id-distanza minnhom u l-effett generali fuq il-gonna. Din hi kwistjoni li giet kunsidrata mit-Tribunal u deciza billi sar tibdil fil-pjanti biex dan jigi rifless u in parti ma’ dak li minnu kienu qed jilmentaw l-appellanti. Din mhix kwistjoni ta’ ligi izda wahda teknika ta’ ippjanar li din il-Qorti ma ghandhiex vires tissindika sakemm ma jkunx qed isir ksur ta’ xi ligi, pjan jew policy.

Ghalhekk l-aggravju kif maghmul qed jigi michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju ikompli mat-tieni aggravju u hu aktar wiehed ta’ apprezzament tekniku tal-izvilupp kunsidrat is-sit storiku li jinsab xi 24 metru boghod u l-gonna fil-UCA li jmissu mal-izvilup. Dan l-apprezzament sar mit-Tribunal u li waslu jilqa’ parti mill-ilmenti tal-appellanti u ghalhekk gia ordnat it-tibdil fl-izvilupp li ma jaffettwax il-mertu tal-izvilupp. Jista’ jkun li ghall-appellanti dan ma kienx bizzejjed madankollu d-diskrezzjoni moghtija lit-Tribunal fi kwistjonijiet ta’ ippjanar u ta’ natura teknika ma

ghandhomx jigu mwarrba sakemm ma jkunx qed jigi mxellef pjan, ligi jew policy specifika a rigward.

Ghalhekk dan l-aggravju ma jistax jigi milqugh.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti terzi u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar 10 ta' Ottubru 2024, bl-ispejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur