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 10

Appell Nru. 64/2024

Gabriel Callus

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Stefan Cardona

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Gabriel Callus tal-5 ta' Novembru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-17 ta' Ottubru 2024 li biha laqa' in parti l-appell tat-terz u rega' baghat l-applikazzjoni lura lill-Awtorita sabiex tezamina l-izvilupp mehud in konsiderazzjoni d-decizjoni tat-Tribunal. L-applikazzjoni hi ghal PA4508/18 'Proposed development including class 4A office, 27 garages, 2 car spaces and 24 dwelling units', f'Hal Tarxien;

Rat ir-risposta tal-appell tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud;

Rat ir-risposta tal-applikant li ssottometta 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 PA4508/18 li jirrigwardja zvilupp ta' ufficju ta' Klassi 4A, sebgha w ghoxrin garaxx u zewg spazji ta' parkegg, u erba' w ghoxrin-il appartament. Il-fond jinsab bejn Triq Kelinu Cachia u Triq IIsqajjaq, fejn il-parti tas-sit fuq Triq l-Isqajjaq tinsab go zona ta' konservazzjoni urbana [Skont Mappa TA2 tal-Pjan Lokali ghan-Nofsinhar ta' Malta] filwaqt li l-parti l-ohra tinsab immedjatament barra z-zona ta' konservazzjoni, fillokalita' ta' Hal Tarxien.

Illi permezz tal-appell odjern l-appellant qed iressaq s-segwenti aggravji kontra l-izvilupp kif rivedut u approvat mill-Awtorita' tal-Ippjanar:
1. Illi hemm nuqqas ta' aderanza ma' dak li diga gie deciz mit-Tribunal fuq is-sit inkwistjoni permezz tal-Appell 263/19 u dan minhabba l-fatt li (i) l-applikant naqas milli jtaffi b'mod sostanzjali l-impatt tal-izvilupp fuq il-kuntest immedjat permezz ta' tqassim adegwat tal-massing tal-bini, li ser jibqa' jiddomina l-kuntest ta' numru ta' binjiet skedati u b'impatt detrimentali fuq il-gonna li jinsabu biswit is-sit u li jiffurmaw parti mill-UCA, (ii) l-izvilupp gie approvat b'gholi ta' 15.64 metri, minkejja l-limitazzjoni applikabbli ta' 11.4 metri u liema limitu numeriku gie kkonfermat mit-Tribunal, u (iii) l-policy P6 tad-DC15 ghadha qed tigi miksura.
2. Illi l-izvilupp odjern gie approvat bi ksur tal-provvedimenti tal-Pjan Lokali kif stabbilit f'Mappa TA2 u dan f'dak li jirrigwarda z-zieda fin-numru ta' sulari minn dak permissibbli, bi ksur ukoll talpolicy P35 u Anness 2 tal-linja gwida DC15.
3. Illi l-izvilupp approvat qed jiskarta r-restrizzjonijiet imposti fuq zvilupp fil-livell irtirat skont ilpolicy P39 tad-DC15, ghal bini b'faccata b'gholi sa 10.5 metri.
4. Illi l-approvazzjoni ta' numru ta' unitajiet godda b'faccata rtirata mill-allinjament tal-bini, u b'hekk minghajr faccata fuq triq skemata, jikkwalifika bhala bini residenzjalil ntern u ghalhekk fi ksur talpolicies P34, P33 u P26 tal-linja gwida DC15.
5. Illi l-izvilupp approvat huwa bi ksur tal-linji gwidi G2 u G23 tad-DC15 minhabba li l-gholi ma jirrispettax dak li hu karatteristiku tal-kuntest u l-iskyline tas-sit.
6. Illi kien hemm nuqqas ta' assessjar adegwat fir-rigward tal-impatt vizwali tal-izvilupp fuq ilkuntest u dan minhabba n-nuqqas ta' fotomuntaggi sufficjenti u l-kunsiderazzjoni ta' nformazzjoni zbaljata, inkluz l-injorar ghac-Cirkolari 3/20.
7. Illi l-izvilupp jirrizulta bi ksur tal-provvedimenti TO8.7 u UO2.4 tal-iSPED.
8. Illi l-izvilupp approvat huwa f'nuqqas ta' aderanza mal-pjanijiet u l-policies applikabbli fi ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' rriteniet l-approvazzjoni taghha u tibda billi tinnota li l-gholi propost fuq Triq Kelinu Cachia jsegwi c-cirkostanzi ezistenti gewwa limsemmija triq, u in linea mal-provvedimenti applikabbli ghar-rigward ta' gholi, transizzjoni u interpretazzjoni ta' skyline ma' dak ezistenti gewwa z-Zona ta' Konservazzjoni Urbana. LAwtorita' tigbed l-attenzjoni wkoll ghall-fatt illi l-blokkok ta' residenzi illi jinsabu adjacenti tas-sit odjern, u gewwa z-Zona ta' Konservazzjoni Urbana, huma diga' kommessi u maghmulha minn bini gholi, b'kejl ta' circa 11.3 metri mal-gholi tal-faccata, filwaqt illi sahanistra jinkludu wkoll sular iehor irtirat 'l fuq, kif johrog b'mod ben definittiv fil-Block Plan a fol 574b ghat-tul kollu taz-zewg faccati biswiti. Huwa wkoll fatt illi l-imsemmija blokkok adjacenti huma maghmulha minn tlett sulari u iehor irtirat, u huwa propju ghalhekk illi l-proposta in desamina qed titlob, u tirreplika, kemm il-kejl tal-gholi u kif ukoll in-numru ta' sulari, filwaqt li qed issarraf ta' terracing effect accettabbli ghal dak illi jistabbilixxi lPjan Lokali fuq in-naha l-ohra tas-sit odjern. Huwa ghalhekk illi l-Awtorita' tikkonsidera lizvilupp in desamina bhala wiehed in linea mal-provvedimenti tal-Policy P6 tad-DC15. LAwtorita' tirrileva ulterjorment li, m'huwiex il-kaz illi l-proposta qed titlob ghal gholi ta' 15.64 metri, izda qed jigi sostnut illi l-gholi relevanti huwa dak ta' 13.47 metri, gialadarba Policy P35 tad-DC15 tirregola b'mod car illi l-kejl tal-gholi ghandu jittiehed mill-oghla parti tat-triq. Jigi

accennat ulterjorment li l- livell irtirat huwa kontinwazzjoni ghal-livell irtirat diga' ezistenti fil-UCA, u sussegwentement isarraf ta' transizzjoni accettabbli ghal dak eligibbli fuq in-naha l-ohra tas-sit odjern. Ghaldaqstant, l-Awtorita' ssostni li l-proposta mhix fi ksur ta' Policy P39 tad-DC15 kif qed jigi nsinwat mill-appellant, filwaqt li l-istess argument ikompli jkun relevanti wkoll ghall-evalwazzjoni tal-proposta vis-à-vis mal-konsiderazzjonijiet tal-gwidi G2 u G23, u b'estensjoni mal-imsemmija objettivi tal-iSPED, fejn jintalab sabiex irroofscape u l-iskyline ghandhom jirriflettu l-"existing townscape's configuration" u jkun hemm mitigazzjoni mhux biss fuq is-short-distance views, izda fuq il-long-distance views. LAwtorita' tinnota ulterjorment li d-dizinn tal-proposta odjerna kif esebit a fol 574a ser ikun qed johloq interess vizwali, kemm permezz tal-elementi arkitettonici, izda aktar minn hekk permezz tal-volumi u tal-irtirar intenzjonali. Jigi accennat wkoll illi l-arkitettura u lkaratteristici proposti ghall-faccata in desamina iservu wkoll ta' transizzjoni accettabbli millarkitettura ezistenti gewwa z-Zona ta' Konservazzjoni Urbana ghal dik aktar moderna illi tinstab normalment gewwa z-zoni tal-izvilupp, u ghalhekk tishaq li l-izvilupp huwa wkoll in linea mal-provvedimenti tal-gwida G23. L-Awtorita' tkompli tirileva li l-iskedar referut ghalih mill-appellant jinsab fil-maggoranza assoluta tieghu gewwa Triq l-Isqajjaq; triq meqjusa bhala ben dejqa u mhux eligibbli ghal long-distance views, u ghaldaqstant l-impatt vizwali li qed jaghmel accenn ghalih l-appellant certament m'huwiex vizibbli. L-Awtorita' taghmel referenza wkoll ghall-fatt li hija Policy P6 stess illi titlob ghal irtirar ta' 3 metri minn ma' kwalunkwe gnien, filwaqt li tigbed l-attenzjoni ghall-back elevations diga' ezistenti biswit issit odjern u sahansitra gewwa z-Zona ta' Konservazzjoni Urbana, fejn qed jigu ggenerati blank party walls estensivi ghal fuq l-istess gnien in kwistjoni, u b'gholi ta' erba' sulari. LAwtorita' ssostni illi kull kaz huwa differenti u ghandu jitqies fil-mertu tieghu, u li lKummissjoni hadet id-decizjoni abbazi tar-regolamenti implimentati mill-Pjan Lokali u lpolicies applikabbli fuq is-sit, flimkien mar-risposti tal-konsulenti w r-rapprezentazzjonijiet imqajma mit-terzi, u specjalment mac-cirkostanzi ezistenti gewwa z-zona, speficikament dawk illi diga' jikkommettu z-Zona ta' Konservazzjoni Urbana, u b'rabta ma' dan taghmel referenza ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell (Appell Nru. 55/2018) fl-ismijiet: Michael Debrincat vs l-Awtorita' et.

Illi fir-risposta tieghu ghal dan l-appell, l-applikant (illum il-permit holder) jargumenta li dan l-appell huwa msejjes fuq aggravji li diga gew kkunsidrati u decizi mit-Tribunal fid-decizjoni precedenti, u li allura huma res judicata. Minghajr pregudizzju ghal dan, jinghad li lappellant mexa b'mod assolut mar-rakkomandazzjonijiet li ta t-Tribunal fid-decizjoni tieghu tas-6 ta' Lulju 2021 u hija propju di kir-raguni li wasslet lill-Kummissjoni sabiex tapprova lhrug tal-permess inkwistjoni.

Illi permezz ta' Decizjoni Preliminari datata 8 t'Awwissu 2024, it-Tribunal laqa' t-talba ghassospensjoni tal-ezekuzzjoni tal-permess u ordna li l-ezekuzzjoni tal-permess tal-izvilupp PA 4508/18 jibqa' sospiz ghal 3 xhur mid-data tat-8 ta' Lulju 2024 skont id-dispozizzjonijiet talArtikolu 33 subinciz 5(a) tal-Kapitlu 551 u dan billi ghandu jigi kkunsidrat it-terminu inattiv indikat f'Regolament 5 tal-Ligi Sussidjarja 551.02.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellant issottometta numru ta' pjanti skematici sabiex juru rrelazzjoni tal-izvilupp kif approvat ma' dak permissibbli skont il-policies applikabbli ghas-sit f'termini ta' gholi u massing tal-bini, inkluz estratt mill-MapServer tal-Awtorita' li juri lestent tal-bini.

Illi fil-mori tal-appell, il-permit holder issottometta nota ulterjuri fejn qed jissottolinja li fi Triq Kelinu Cachia, is-sit tieghu jaqa' within scheme, filwaqt li huwa s-sit ta' terzi man-naha tax-xellug li jaqa' fil-UCA u huwa ta' 3 sulari, b'gholi ta' 11.4 metri faccata, u iehor irtirat. Jinghad kif id-decizjoni tat-Tribunal fl-Appell 263/19 propju tikkwota dan il-commitment ezistenti biswit sabiex jiggwida l-proposta, b'dana li l-proposta riveduta qed izzomm malgholi tal-faccata ta' 11.4 metri, in linea kemm mal-commitment adjacenti kif ukoll ma' policy P39 tad-DC15 billi qed jigu evitati hitan t'appoggi mikxufa, liema gholi jizdied ghal 12.8 metri minhabba d-dizlivell tat-triq u fejn l-izvilupp imiss ma' sit b'limitazzjoni ta' 14.1 metri fuq il-faccata. Jigi nnutat ulterjorment li s-sular irtirat huwa in linea ma' dak tal-commitment adjacenti fil-UCA. L-applikant ikompli jissottolinja li l-faccata proposta fuq Triq Kelinu Cachia m'hijiex wahda standard, izda l-massa tal-bini qed tinqasam bil-holqien ta' selfimposed setbacks sabiex jintegraw mal-kuntest, u dan it-tip ta' disinn m'huwiex relattiv ghal internal development kif qed jallega l-appellant. Jigi nnutat ukoll li l-appellant jonqos milli jirrikonoxxi li l-massing kif propost qed jimxi ma' dak tal-commitments adjacenti fil-UCA, u ghalhekk mahsub b'sensittivita' lejn il-kuntest. L-applikant jaghmel referenza wkoll ghaddokument a fol 509a li turi l-elevazzjoni tal-genb u t-transizzjoni tal-massing mill-gonna fil-UCA.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellant jirrileva li l-izvilupp gie approvat b'fond ta' 30 metru, u f'dan ir-rigward issir referenza ghal estratt mill-Map Server talAwtorita' li jindika li l-linja tal-UCA tibda inqas minn 30 metru mill-allinjament ufficjali ta' Triq Kelinu Cachia, u ghalhekk hu evidenti li l-blokka massiva ta' hames sulari se toghla ezatt max-xifer tal-UCA, u dan genb ma' genb ma' hajt li jaghmel parti minn gnien fil-UCA. L-appellant jishaq li l-izvilupp b'gholi ta' aktar minn 15-il metru 'l fuq minn hajt ta' gnien gewwa l-UCA, u b'gholi titali ta' iktar minn 18-il metru 'l fuq mill-gonna adjacenti mas-sit, assolutament ma jistax jitqies bhala zvilupp adegwat li b'xi mod huwa accettabbli f'dan ilkuntest tant sensittiv. Jinghad li l-applikant kellu, l-ewwel u qabel kollox, jillimita n-numru ta' sulari ghal mhux aktar minn tlieta, imbghad inaqqas il-floor area totali tas-sular irtirat ghal mhux aktar minn 36 metri kwadri. L-appellant ikompli jispjega kif wara li l-izvilupp ikun konformi mal-Pjan Lokali, u l-policies P35 u P39 tad-DC15, jerga' jimponi rtirar u tnaqqis sostanzjali tal-massing u l-volum tal-izvilupp, specjalment fuq il-parti tas-sit li jhares fuq ilUCA, sabiex l-izvilupp finali jkun konformi mar-rekwizti tal-policies P6, P42 u l-linji gwida G2 u G23 tad-DC15.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali, l-applikant ikompli jsostni dak gia accennat minnu fil-mori tal-appell, b'mod partikolari li l-izvilupp kif approvat isegwi b'mod assolut iddecizjoni tat-Tribunal fl-Appell 263/19. Jerga' jigi accennat ukoll li l-appellant qed jerga' jqajjem aggravji li diga gew mistharrga u decizi mit-Tribunal fl-Appell 263/19, u ezempji ta' dawn jirrigwardaw il-policies P6 u P35 tal-linja gwida DC15. L-applikant jindika li, kif johrog car mill-provi tieghu, kif ukoll mir-rapport tal-case officer qabel il-hrug tal-permess, l-istess applikant inkorpora l-kundizzjonijet imposti mit-Tribunal fl-emendi tad-disinn tal-izvilupp. Lapplikant jaghmel referenza wkoll ghal Triq l-Isqajjaq, fejn jindika li d-dokument 574b juri li l-izvilupp legali ezistenti kollu fiz-zona huwa oghla jew fl-istess livell mas-sular irtirat propost. L-appellant ikompli jsostni li l-izvilupp fuq Triq Kelinu Cachia huwa within scheme u jimxi mal-commitment ezistenti fil-UCA f'dak li ghandu x'jaqsam l-gholi u l-massing talbini, filwaqt li d-disinn emendat mexa mal-kundizzjoni mposta mit-Tribunal fejn jinghad li tul il-fond tal-bini ghandu jigi provdut massing bi tqassim iktar adegwat sabiex jittaffa b'mod sostanzjali l-impatt tal-massa tal-bini fuq il-gonna ezistenti li jinsabu fil-UCA u f'kuntest ta' propjetajiet skedati, filwaqt li tigi provduta elevazzjoni tal-genb sabiex jigi zgurat trattament adegwat.

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

Ikkunsidra;
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jinnota li dan huwa t-tieni appell intavolat mit-terz wara d-decizjoni tatTribunal kif diversament kompost fl-Appell 263/19 fejn it-Tribunal kien hassar il-permess mahrug mill-Awtorita' u rrefera lura l-applikazzjoni odjerna quddiem l-istess Awtorita' sabiex terga' tikkunsidra u teddiciedi mill-gdid l-applikazzjoni wara li taghmel l-analizi b'mod dettaljat tal-impatt tal-bini fuq il-limitazzjonijiet tal-madwar, b'mod partikolari billi tapplika l-provedimenti tal-Policies P4, P35, P6, P42 u P27 tal-linja gwida DC15, kif dettaljat fl-istess decizjoni.

Illi dan it-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressqa mill-appellant hekk kif gej:
L-Ewwel, it-Tieni, it-Tielet, il-Hames, is-Seba' u t-Tmien Aggravji:
Illi t-Tribunal ihoss li ghandu jitratta dawn is-sitt aggravji b'mod kuntestwali stante li huma kollha direttament relatati. Illi permezz ta' dawn is-sitt aggravji, l-appellant qieghed jikkontesta mill-gdid il-volum tal-izvilupp kif aggornat u approvat fil-kuntest partikulari tassit, b'nuqqas ta' aderanza ma' dak li diga gie deciz mit-Tribunal kif diversament kompost fuq is-sit inkwistjoni permezz tal-Appell 263/19. Illi b'mod partikolari, l-appellant jaghmel referenza ghall-mod ta' kif il-massing tal-izvilupp ser jaffettwa l-propjetajiet adjacenti li jiffurmaw parti miz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana b'gholi li jlahhaq sahansitra 15.64 metri, u liema massing ser jibqa' jiddomina wkoll il-kuntest ta' numru ta' binjiet skedati u lgonna li jinsabu biswit is-sit u li jiffurmaw parti wkoll miz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana. L-appellant ikompli jallega wkoll nuqqas ta' aderenza mal-policies rilevanti tal-iSPED u llinja gwida DC15 sabiex tinholoq soluzzjoni ta' disinn li hija adegwata u tranzitorja.
Illi t-Tribunal jibda billi jiccara li fid-decizjoni tal-Appell 263/19, deciz fis-6 ta' Lulju 2021, itTribunal kif diversament kompost kien laqa' limitatament numru ta' allegazzjonijiet migjuba mill-appellant f'dak li jirrigwarda l-gholi u l-massing tal-izvilupp, u dan wara li qies l-izvilupp propost f'relazzjoni mal-limitazzjonijiet li jezistu madwar is-sit odjern fejn qies li "filwaqt li lparti tas-sit tul Triq l-Isqajjaq tinsab fl-intier taghha fiz-zona ta' konservazzjoni urbana, ilparti tas-sit fuq Triq Kelinu Cachia tinsab immedjatament barra z-zona ta' konservazzjoni […] filwaqt li l-parti tas-sit fuq Triq Kelinu Cachia hija denotata kollha b'limitazzjoni ta' gholi ta' zewg sulari, skont Mappa TA2 tal-Pjan Lokali, il-konfini tan-Nofsinar tas-sit huwa kontigwu ma' sit b'limitazzjoni ta' gholi differenti ta' tlett sulari u semi-basement."

L-gholi tal-proposta fuq Triq l-Isqajjaq
Illi f'dak li jirrigwarda l-gholi propost fuq Triq l-Isqajjaq li tinsab fiz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana, it-Tribunal kif diversament kompost kien esprima thassib dwar is-sular irtirat fillivell ta' bejt b'fond ta' 26 metru li ser jirrizulta f'volum distintament oghla mill-maggior parti tal-bini f'dan l-isqaq dejjaq. Illi ghajr ghall-binja kontigwa mat-Tramuntana tas-sit odjern li tinkludi volum ta' struttura addizzjonali mall-bqija tal-bini, dan l-isqaq huwa kkaratterizzat minn predominanza ta' bini tradizzjonali fuq zewg sulari, inkluz numru ta' propjetajiet skedati fit-tieni grad ta' protezzjoni, skont in-Notifika tal-Gvern 199 tal-1996. F'dan ir-rigward, it-Tribunal kif diversament kompost qies li l-impatt tal-izvilupp fuq liskyline tal-madwar huwa fattur materjali importanti hafna, hekk kif jesigu Urban Objectives 2.3 u 2.4 tal-iSPED, u ghalhekk talab li l-gholi tal-bini fuq Triq l-Isqajjaq jirispekkja l-gholi prevalenti fiz-zona ta' konservazzjoni urbana billi ma jaccedix iz-zewg sulari (minghajr sular irtirat).
Illi permezz tal-hames u s-seba' aggravji, l-appellant jargumenta li l-impatt fuq l-iskyline ghadu jipprevali fi ksur tal-linji gwidi G2 u G23 tad-DC15 u tal-provvedimenti TO8.7 u UO2.4 tal-iSPED. Ghaldaqstant, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-proposta kif riveduta millapplikant wara d-decizjoni tat-Tribunal fl-Appell 263/19, ghalissa f'dak li jirrigwarda l-parti tal-proposta fi Triq l-Isqajjaq [Skont il-pjanti approvati a fol 464d, 495a, 524a, 524b, 524c, 533a fl-inkartament tal-PA4508/18] u jinnota li ghalkemm l-izvilupp tal-bini ghadu jinqara fuq tlett livelli, is-sulari kollha tbaxxew, biz-zewg livelli ta' fuq rtirati 'l gewwa mill-hajt tal-faccata principali, sabiex l-izvilupp minn barra jibqa' jinqara b'faccata ta' zewg sulari, u dan kif evidenti mill-pjanta sezzjonali E-E a fol 524c mill-istreetscape elevation a fol 495a. Illi fil-fatt filwaqt li l-gholi globali fi Triq l-Isqajjaq kien ilahhaq massimu ta' 10.67 metri, ossia daqs lgholi tal-propjeta' man-naha tat-Tramuntana tas-sit [Ara il-pjanti approvati precedentament 220i u 220j fl-inkartament tal-PA4508/18], l-gholi tal-faccata kif approvata wara ddecizjoni tal-Appell 263/19 huwa ta' 8.45 metri. Illi b'dan it-trattament gdid fil-massing, lizvilupp qed jittarrag l-isfel in linea mal-pendil tat-triq sabiex johloq transizzjoni adegwata bejn l-izvilupp iktar gholi kontigwu man-naha tat-Tramuntana tas-sit, u l-izvilupp fuq zewg sulari u struttura fill-livell tal-bejt kontigwu man-naha tan-Nofsinhar tas-sit, filwaqt li jirrispetta l-gholi predominanti ta' zewg sulari fl-istreetscape. Minkejja dan, it-Tribunal jinnota li fil-livell tal-bejt, ghalkemm mhux fuq il-faccata, qed tigi inkluza opramorta addizzjonali mad-dawra u 'l fuq mill-gholi ta' 8.45 metri fuq il-faccata [Skont il-pjanti sezzjonali B-B a fol 524c fl-inkartament tal-PA4508/18], u dan tenut li fl-oghla livell tal-bejt qed jigu proposti li jitpoggew is-servizzi [Dok. 518b fl-inkartament tal-PA4508/18]. Illi fil-fehma tat-Tribunal dan it-tip ta arrangament ser ikollu impatt negattiv fuq l-iskyline tradizzjonali urban, u ghalhekk jitlob li l-gholi massimu jinzamm livell mal-faccata proposta ta' 8.45 metri tul l-izvilupp kollu f'din ilparti ta' Triq l-Isqajjaq, u minghajr opramorta, filwaqt li s-servizzi jigu rilokati fit-terrazzin/i ta' wara tas-sulari rispettivi.
Hawnhekk, it-Tribunal jirrimarka li, fl-ahhar mill-ahhar, dak li huwa importanti fiz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana, u dak li wara kollox sahaq fuqu t-Tribunal kif diversament kompost fl-Appell 263/19, huwa l-impatt vizwali fuq l-iskyline u l-kuntest tal-madwar, u dan kif rifless fl-objettivi tal-iSPED kwotati mill-appellant stess fis-seba' aggravju tieghu, fejn l-Objettiv Urban 2.4 tal-iSPED propju ghandu l-ghan li jipprotegi l-iskyline tradizzjonali urban f'centri storici, filwaqt li l-Objettiv Tematiku 8.7, ifittex li jissalvagwardja l-wirt kulturali. Illi l-htiega ghas-salvagwardja tal-impatt vizwali fuq l-iskyline u l-kuntest tal-madwar hija riflessa wkoll fil-linji gwida G2 u G23 tad-DC15, kwotati wkoll mill-appellant fil-hames aggravju tieghu, fejn il-gwida G2 titlob li tittiehed kunsiderazzjoni ghall-impatt ta' zvilupp fuq l-iskyline, tenut li dawn jista' jkollom implikazzjonjiiet mhux biss mill-istreetscape izda wkoll minn distanzi twal, filwaqt li l-linja gwida G23 titlob li kwalunkwe zvilupp gdid ghandu jfittex li jipprovdi nteress vizwali billi jtejjeb il-kwalita' tal-kuntest u l-istreetscape li jifforma parti minnha. Illi f'dan il-kaz jidher car li dan l-ghan qed jintlahaq, fejn l-impatt fuq iz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana fi Triq l-Isqajjaq gie meljorat ferm mill-proposta originali u meqjus kumplimentari f'termini ta' massing mal-kumplament tal-izvilupp gia ezistenti, ghajr ghall-htiega taleliminazzjoni tal-opramorta u s-servizzi fl-oghla livell tal-bejt. Illi l-iskema tal-massing tul ilfond tal-bini, dejjem fil-parti tas-sit man-naha ta' Triq l-Isqajjaq, qed tirrispetta wkoll ilkuntest vizwali mmedjat kemm tal-propjetajiet kif ukoll tal-gonna taghhom li jiffurmaw parti mill-istess Zona ta' Konservazzjoni Urbana, u dan tenut li qed jigi addottat trattament talmassing imtarrag li jibda' minn 30 metru fond fil-livell terran, simili ghall-fond tal-istrutturi gia ezistenti fuq is-sit, u li jonqos ghal fond ta' 23 metru fil-livell sovrastanti, liema livell huwa wkoll irtirat 'l gewwa mill-hajt divizorju man-naha tat-Tramuntana tas-sit b'madwar 1.6 metri, ossia fejn il-kuntest tal-gonna ta' wara huwa wiehed iktar miftuh. Illi min-naha lohra, l-oghla livell iwassal sa fond ta' 15-il metru [Ara l-pjanti approvati a fol 524a, 524b u 533a fl-inkartament tal-PA4508/18]. Illi dan it-trattament ta' massing qed jirrispetta l-commitments ta' massing ta' bini ezistenti fuq iz-zewg nahat tas-sit, u hitan gholjin tal-gonna f'din il-parti tas-sit. Illi ghalhekk, salv ghall-htiega tal-eliminazzjoni talopramorta u s-servizzi fl-oghla livell tal-bejt kif indikat supra, dan it-Tribunal iqis li m'hemm ebda kontenzjoni ohra f'dak li jirrigwarda l-gholi u l-massing tal-izvilupp, kif approvat flahhar decizjoni tal-

Awtorita’ hawn appellata, fil-parti tas-sit li taqa’ fiz-Zona ta’ Konservazzjoni Urbana fi Triq l-Isqajjaq, u dan tenut li l-aspettattivi li kellu t-Tribunal kif diversament kompost fl-Appell precedenti 263/19 in linea mal-policies applikabbli qed jintlahqu.

L-Gholi tal-proposta fuq in-naha tat-Tramuntana fi Triq Kelinu Cachia
Illi ghalhekk dak li ser ikompli jistharreg it-Tribunal huwa jekk il-parti tal-izvilupp li thares fuq Triq Kelinu Cachia kif approvata mill-Awtorita’ tirrispettax bis-shih dak deciz mitTribunal kif diversament kompost fl-Appell 263/19, u hija f’din il-parti tal-izvilupp li lappellant jesprimi l-ikbar kontenzjoni tieghu permezz tal-aggravji mressqa. Illi f’dan il-kaz, it-Tribunal kif diversament kompost kien qies li l-parti tal-izvilupp fuq Triq Kelinu Cachia jipprezenta zewg xenarji differenti sta li s-sit jinsab immedjatament barra z-Zona ta’ Konservazzjoni Urbana fuq naha u kontigwu ma’ limitazzjoni ta’ gholi differenti man-naha lohra, u fejn f’kazijiet bhal dawn tapplika l-policy P6 tal-linja gwida DC15. Illi fil-kaz tattransizzjoni maz-Zona ta’ Konservazzjoni Urbana, it-Tribunal kien car fil-kunsiderazzjonijiet tieghu fejn, wara ezami tal-kuntest, qies li “l-gholi li jipprevali fuq din in-naha tat-Triq huwa ta’ tlett sulari mal-faccata, u strutturi rtirati fl-oghla livell. Illi fil-fehma tat-Tribunal l-gholi ta-bini propost fuq il-parti tal-faccata kontigwa maz-zona ta’ konservazzjoni urbana, ossia tlett sulari u iehor irtirat, hija wahda sodisfacenti meta wiehed iqis l-gholi tal-bini ezistenti li jipprevali.” Minkejja li t-Tribunal qies li qed jintlahaq gholi adegwat fuq il-faccata li tmiss mal-UCA minhabba commitment ezistenti b’gholi simili, it-Tribunal kif diversament kompost ma qiesx l-istess f’dak li jirrigwarda l-massing tal-izvilupp tul il-fond tal-bini minn Triq Kelinu Cachia mal-konfini tat-Tramuntana, u konfinanti maz-Zona ta’ Konservazzjoni Urbana. F’dan ir-rigward, it-Tribunal talab li jigi provdut massing bi tqassim iktar adegwat sabiex jittaffa b’mod sostanzjali l-impatt tal-massa tal-bini fuq il-gonna ezistenti li jinsabu fizZona ta’ Konservazzjoni u f’kuntest ta’ propjetajiet skedati, inkluz li tigi provduta wkoll side elevation f’din il-parti tal-izvilupp sabiex jigi zgurat trattament adegwat.
Minkejja r-rilassament fl-gholi minhabba l-commitment ezistenti, it-Tribunal ghamel accenn li l-limitazzjoni tal-gholi ta’ zewg sulari fuq is-sit odjern ghandha tigi tradotta ghal gholi massimu ta’ 11.4 metri, filwaqt li f’dak li jirrigwarda t-transizzjoni bejn limitazzjonijiet ta’ gholi differenti, it-Tribunal fl-Appell 263/19 qies li t-transizzjoni ghandha ssehh fuq is-sit bloghla limitazzjoni tal-gholi, u ghaldaqstant fuq is-sit kontigwu man-naha tan-Nofsinhar u mhux fuq is-sit odjern. Illi ghalhekk dan it-Tribunal ser iqis dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha fir-rigward tal-gholi tal-bini u t-transizzjonijiet necessarji bhala res judicata, u ghalhekk ser jimxi mal-istess kundizzjonijiet identici kif talab it-Tribunal kif diversament kompost fl-Appell 263/19. Dan huwa kif sostna l-applikant stess fir-risposta tieghu fejn issotolinja il-punt ta’ res judicata.
Illi dan it-Tribunal seta’ jikkonstata kif, fil-proposta precedent [Vide pjanta precedentement approvata a fol 299d] l-izvilupp man-naha taxxellug tas-sit kien jorbot ezatt ma’ l-gholi tal-commitment ezistenti fil-UCA fuq 3 sulari u iehor irtirat, filwaqt li issa l-izvilupp kif approvat fl-ahhar decizjoni tal-Awtorita’ qed jinqara oghla minn dan il-commitment adjacenti f’dak li jirrigwarda s-sular irtirat fl-oghla livell talbejt, u dan b’referenza ghall-ahhar pjanta tal-elevazzjoni approvata a fol 506b. Illi minkejja li l-gholi tal-faccata qed jorbot dirett ma’ l-gholi tal-commitment adjacenti, l-gholi massimu talizvilupp f’dan il-punt tas-sit issa qed jaqbez l-gholi massimu tal-istess commitment biswit billi qed ilahhaq l-gholi ta’ madwar 14.1 metri meta qabel kien ilahhaq l-gholi globali ta’ madwar 13.6 metri. Illi ghalkemm id-diskrepanza hija minima, tajjeb jinghad li t-Tribunal kien car fid-decizjoni tieghu fejn qies li l-limitazzjoni tal-gholi ta’ zewg sulari fuq is-sit odjern hija propjament tradotta ghal gholi massimu ta’ 11.4 metri, filwaqt li r-rilassamaent fl-gholi f’din il-parti tas-sit kien qed jigi kkunsidrat favorevoli biss ghaliex qed izomm mal-gholi ta’ dan il-commitment adjacenti u li jipprevali f’din il-parti tat-triq. Illi ghalhekk f’dak li jirrigwarda din il-parti tal-izvilupp, it-Tribunal huwa fi qbil mal-appellant meta fl-ewwel aggravju tieghu jargumenta li l-gholi man-naha tat-Tramuntana tas-sit gie approvat f’nuqqas ta’ aderanza ma’ dak deciz mit-Tribunal permezz tal-Appell 263/19. Illi kif innutat supra, din il-kwistjoni hi wahda res judicata, u t-Tribunal ma jarax ghalfejn l-gholi ghandu jkompli jiżdied meta dan digaqieghed jaqbeż dak stipulat fil-Pjan Lokali. Ghalhekk ma kellu jsir ebda tibdil f’din il-parti tas-sit f’termini ta’ gholi propju sabiex l-izvilupp jibqa’ jinqara f’linja wahda mal-commitment adjacenti kemm f’termini ta’ gholi f’metri fuq il-faccata u fl-gholi massimu kif ukoll fin-numru ta’ livelli, u dan minghajr ebda kunsiderazzjoni ohra.

L-gholi tal-proposta u t-transizzjoni mal-gonna fuq in-naha tat-tramuntana
Illi f’dak li jirrigwarda l-massing tal-bini tul il-fond tas-sit, l-appellant ukoll jinsisti li dan mhux jirrispetta d-direzzjoni tat-Tribunal fl-Appell 263/19. Illi b’referenza ghall-ahhar pjanti approvati u kontestati permezz tal-appell odjern [Pjanti a fol 476c, 524a, 524b u 533a fl-inkartament tal-PA4508/18], dan it-Tribunal josserva li l-fond tal-parti tal-izvilupp li jmiss dirett mal-propjetajiet adjacenti fiz-Zona ta’ Konservazzjoni Urbana gie limitat b’mod adekwat ghal fond ta’ 13-il metru, ossia sal-punt fejn jibdew

il-gonna miftuha li jiffurmaw parti miz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana u numru ta' propjetajiet skedati [Skont in-Notifika tal-Gvern 199/96]. Pero', hawnhekk it-Tribunal jiehu spunt ukoll mill-argument tal-appellant mressaq fit-tieni aggravju tieghu fejn jargumenta li l-izvilupp gie approvat b'zieda fin-numru ta' sulari minn dak permissibbli. Illi t-Tribunal jiccara li ma jaqbilx ma' l-argument tal-appellant li n-numru ta' sulari ghandu jkun limitat biss ghal dak ta' zewg sulari, kif indikat f'Mappa TA2 tal-Pjan Lokali ghan-Nofsinhar ta' Malta, u dan tenut li l-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". Illi 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, filwaqt li 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 fil-fatt fl-istess aggravju, l-appellant jirrikonoxxi l-applikazzjoni tal-linja gwida DC15, u jargumenta li saret applikazzjoni zbaljata tal-Policy P35 u l-Anness 2 inkluzi f'din il-linja gwida, u huwa dan il-punt li fil-fatt ser jikkonsidra dan it-Tribunal fl-ambitu ta' dak approvat mill-Awtorita' fuq il-kumplament tas-sit li jhares fuq Triq Kelinu Cachia.
Illi hekk kif indikat aktar kmieni, it-Tribunal kif diversament kompost kien ghamilha cara li llimitazzjoni tal-gholi kif indikata fil-Pjan Lokali ghandha tigi trasposta b'gholi massimu ta' 11.4 metri, skont Anness 2 tal-linja gwida DC15. Illi l-uniku eccezzjoni li ghamel it-Tribunal fl-Appell 263/19 kien biss ghal dik il-parti ta' l-izvilupp li tmiss mal-commitment ezistenti u kontigwu fil-UCA, ossia man-naha tax-xellug tas-sit, u ghalhekk il-kumplament tal-izvilupp kemm tul il-fond kif ukoll tul il-wisa' tas-sit ghandu jirrispetta l-gholi massimu ta' 11.4 metri. Minkejja dan, it-Tribunal josserva li tul il-kumplament tal-proposta, l-applikant zamm malgholi massimu hekk kif stabbilit bil-commitment adjacenti, u terga' anke oghla minn hekk, u dan sikurament m'huwiex in linea ma' dak deciz mit-Tribunal fl-Appell 263/19.
Illi b'harsa lejn l-izvilupp kif approvat tul il-fond tas-sit, dan it-Tribunal jinnota zewg kwistjonijiet li jmorru lil hin minn dak gia res judicat bid-decizjoni tat-Tribunal fl-Appell 263/19. Illi fl-ewwel lok, u b'referenza ghall-pjanta tal-elevazzjoni tal-genb a fol 506a, li kienet intalbet mill-istess Tribunal, dan it-Tribunal josserva li l-applikant zamm ma' l-istess gholi tal-parti tal-izvilupp kontigwu ghall-commitment adjacenti, u li ghalih it-Tribunal kien applika rilassament fl-gholi mill-limitu mpost bil-Pjan Lokali u d-DC15. Minkejja dan, lizvilupp f'din il-parti tas-sit m'ghandu ebda relazzjoni ma' dan il-commitment adjacenti, u ghalhekk hija biss dik il-parti tal-izvilupp immedjatament kontigwa u li twassal sa fond ta' 13-il metru, kif indikat supra, li tista' tgawdi minn dan ir-rilassament. Illi ghall-kuntrarju, rrelazzjoni tal-izvilupp tul il-kumplament tal-fond tas-sit mal-istess konfini man-naha tatTramuntana hija ma' spazji ta' gonna fil-UCA u li xi whud jappartjenu wkoll ghal propjetajiet skedati. Illi ghalhekk il-parti ta' wara tas-sit tipprezenta kuntest ferm differenti minn dak talparti tal-izvilupp man-naha tat-triq u fejn il-htiega ghall-protezzjoni hija wahda ferm iktar oneruza. Illi fil-fatt it-Tribunal kif diversaemnt kompost kien gharaf dan billi, oltre milli sahaq li l-limitazzjoni tal-gholi tas-sit hija dik ta' 11.4 metri, talab ukoll li tinzamm transizzjoni adegwata minn mal-istess gonna.
Illi f'dak li jirrigwarda l-gholi massimu tal-izvilupp f'din il-parti tas-sit, it-Tribunal josserva li, hekk kif indikat mill-appellant, dan l-gholi qed ilahhaq sa massimu ta' 15.64 metri, u mhux 11.4 metri kif talab it-Tribunal kif diversament kompost. Illi dan jirrizulta f'sular zejjed, u filfatt dan it-Tribunal jinnota li filwaqt li l-massimu ta' 11.4 metri ghandu jissarraf f'mhux iktar minn erba' livelli, skont il-policy P35 tad-DC15, hawnhekk l-izvilupp qed jinqara fuq hames livelli [Skont il-pjanta tal-elevazzjoni 506a fl-inkartament tal-PA4508/18]. Illi ghalhekk huwa car li, fl-ewwel istanza, l-izvilupp f'din il-parti tas-sit ghandu jonqos ghal massimu ta' 11.4 metri.
Illi fit-tieni istanza, huwa minnu wkoll l-argument tal-appellant fl-ewwel aggravju tieghu, li lkumplament tal-fond ta' l-izvilupp baqa' rtirat bi 3 metri biss mill-hajt tal-gnien kontigwu fizZona ta' Konservazzjoni, liema rtirar huwa konsistenti ghas-sulari kollha, u jkopri kwazi lfond kollu tal-izvilupp ta' 30 metru fl-ewwel erba' livelli, ghajr ghall-ahhar kamra ta' wara li hija rtirata b'madwar 4.8 metri mill-istess gnien, u l-fond ta' madwar 22 metru mil-linja talbini fil-livell irtirat. Hawnhekk, it-Tribunal jippuntwalizza li t-Tribunal kif diversament kompost kien car fil-konsiderazzjoni tieghu ghal dan it-tip ta' tqassim f'relazzjoni ma' dak li tippermetti l-policy P6 tad-DC15 fejn qies li "hekk kif tesigi policy P6 tal-linja gwida DC15, kellu jigi kkunsidrat ukoll zvilupp li huwa 'of an appropriate height in relation to the garden wall'. Illi meta wiehed jikkunsidra massing ta' zvilupp fuq erba' sulari jharsu fuq il-gonna ezistenti, dan it-Tribunal ma jqisx li sempliciment irtirar ta' 3 metri mill-hajt talgnien kontigwu qed johloq soluzzjoni transitorja sodisfacenti bizzejjed, partikolarment meta wiehed jikkunsidra li dawn il-

gonna jinsabu f'kuntest ta' bini skedat fittieni grad ta' protezzjoni." Illi ghalhekk it-Tribunal qies bl-iktar mod car li, sempliciment irtirar ta' 3 metri mill-hajt tal-gnien, m'hijiex soluzzjoni transitorja adegwata partikolarment fil-kuntest ta' gonna li jappartjenu wkoll ghal propjetajiet skedati, u f'dan ir-rigward, lappellant ikompli jinsisti li l-policy P6 ghadha qed tigi miksura.
Min-naha l-ohra, fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' targumenta li hija l-Policy P6 stess li titlob ghal irtirar ta' 3 metri minn ma' kwalunkwe gnien, filwaqt li l-Awtorita' tigbed ukoll l-attenzjoni ghall-elevazzjonijiet ta' wara diga' ezistenti biswit is-sit odjern u sahansitra gewwa z-Zona ta' Konservazzjoni Urbana, fejn qed jigu ggenerati blank party walls estensivi ghal fuq l-istess gnien in kwistjoni, u b'gholi ta' erba' sulari. Minkejja dan itTribunal jiccara li tezisti feles art b'numru ta' strutturi ezistenti bejn il-hajt t'appogg mikxuf li jappartjeni ghall-elevazzjoni ta' wara tal-propjetajiet kontigwi fil-UCA innutati millAwtorita' u l-konfini tal-gonna inkwistjoni, tant li l-fond tal-bini propost fuq is-sit odjern qed johloq appogg b'gholi ta' 15.64 metri ma' din l-istess feles art zviluppabbli, kif jidher car mill-elevazzjoni tal-genb a fol 506a. Illi ghalhekk dan l-argument tal-Awtorita' m'huwiex missewwa u dan tenut li l-hitan t'appoggi kemm ezistenti kif ukoll dak li ser jigi ggenerat blizvilupp odjern huma ta' natura temporanja, u mhux permanenti bhal fil-kaz tal-kumplament tal-elevazzjoni tal-genb li qed tinhloq bl-izvilupp odjern fuq l-ispazji tal-gonna miftuha.

Illi filfatt, u kif ikkunsidrat mit-Tribunal kif diversament kompost, dan it-tip ta' disinn tranzitorju mal-konfini tal-UCA huwa regolat bil-policy P6 tal-linja gwida DC15 li tipprovdi ssegwenti:
Specifically, where development is sited immediately adjacent to an UCA, it will not be higher than the height of the predominant buildings located within the stretch of the perimeter block with frontages in the UCA in question (refer to Figure 18 (a)), so as not to visually dominate the streetscape or other spaces within the UCA. If it adjoins a garden in the UCA, it will be of an appropriate height in relation to the garden wall and set back from that wall by a minimum distance of 3 metres. In this manner the height of the new building will reflect its context and be related to the height of the wall, the size of the garden or space, the distance of the building from that garden, and its overall effect on the garden.

Illi oltre milli taghmel referenza ghal zvilupp sitwat immedjatament mal-UCA, il-policy surreferita tispecifika wkoll f'kaz li l-UCA tkun tikkonsisti fi spazju miftuh ta' gnien, fejn f'tali cirkostanzi l-izvilupp kontigwu irid ikun ta' gholi xieraq f'relazzjoni mal-hajt tal-gnien u rtirat lura mill-istess hajt b'distanza minima ta' 3 metri. Illi ghalhekk dan it-Tribunal ikompli jishaq li l-policy P6 tal-linja gwida DC15 succitata hija iktar oneruza minn dak ikkunsidrat mill-Awtorita' fejn qieset li l-irtirar ta' 3 metri minn ma' kwalunkwe gnien johrog mill-policy P6 stess. Illi m'huwiex bizzejjed li wiehed jirtira l-izvilupp bi 3 metri minn gnien fil-UCA, izda ghandu jigi kkunsidrat ukoll zvilupp li huwa 'of an appropriate height in relation to the garden wall'. Illi ghalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma konsidrata li l-massing propost u approvat ghal darb'ohra mill-Awtorita' fl-applikazzjoni odjerna, bi zvilupp ta' hames livelli li jharsu dritt fuq il-gnien ezistenti fil-UCA m'huwiex jirrispetta ghal kollox dak li titlob ilpolicy P6 tad-DC15 f'termini ta' transizzjoni f'relazzjoni ma' gnien fil-UCA, anki jekk ilmassing hu rtirat kollu kemm hu bi 3 metri mill-hajt divizorju ma' l-istess gnien. Hawnhekk, it-Tribunal jippuntwalizza li dan it-tip ta' disinn transitorju kien gia specifikat b'mod car mitTribunal kif diversament kompost fl-Appell 263/19, u ghalhekk irrelevanti millinterpretazzjoni li l-Awtorita' thoss li kellha tapplika, l-istess Awtorita' kellha l-obbligu li timxi in linea mad-direzzjoni moghtija mit-Tribunal kif diversament kompost u liema direzzjoni kjarament ma gietx rispettata minkejja li giet sottomessa pjanta tal-elevazzjoni tal-genb li turi t-trattament tas' disinn ta' l-istess faccata, kif ordnat ukoll mit-Tribunal. Ghaldaqstant, dan it-Tribunal jishaq li sabiex tinzamm transizzjoni adegwata minn malkonfini tal-gonna fil-UCA, l-izvilupp f'din il-parti tas-sit ghandu, fl-ewwel lok jirrispetta lgholi massimu indikat fil-Pjan Lokali ta' 11.4 metri, u fit-tieni istanza ghandu jigi rtirat bi 3 metri mill-hajt ezistenti tal-gnien kontigwu ghall-ewwel zewg sulari, filwaqt li z-zewg sulari ta' fuq ghandhom jigu rirati flimkien bi 3 metri ohra mill-elevazzjoni tal-genb, b'dana li ddistanza taghhom mill-hajt tal-gnien tkun ta' 6 metri.

Transizzjoni tal-proposta ma naha tan-nofsinhar ta' Triq Kelinu Cachia
Illi f'dak li jirrigwarda l-gholi u l-massing tal-bini, jibqa' l-kwistjoni ta' transizzjoni f'tipologiji ta' zoni individwali fejn f'dan il-kaz is-sit huwa kontigwu man-naha tal-lemin tieghu (meta wiehed ihares lejn il-faccata) ma' sit b'limitazzjoni oghla minn dik tas-sit odjern, ossia b'limitazzjoni ta' 3 sulari u semi-basement [Skont Mappa TA2 tal-Pjan Lokali ghn-Nofsinhar ta' Malta]. Illi f'dan il-kaz, it-Tribunal kif diversament kompost rega' rrefera ghal dak regolat bil-policy P6 u osserva nuqqas ta' konsiderazzjoni b'mod adegwat u studjat dwar it-transizzjoni fl-gholi tal-bini kif tipprovdi l-policy P6 tal-linja gwida DC15 fejn zewg limitazzjonijiet ta' gholi differenti jiltaqghu, u dan tenut li flinterpretazzjoni taghha l-Awtorita' kkunsidrat transizzjoni fuq is-sit odjern, fejn l-gholi massimu permissibbli huwa iktar baxx, mentri dak li kellu jigi kkunsidrat huwa li 'such transition will occur on the higher height limitation

unless the higher height limitation is already committed'. Illi ghalhekk gie konkluz li "t-transizzjoni bejn limitazzjonijiet ta' gholi differenti gandha ssehh fuq is-sit bl-oghla limitazzjoni tal-gholi, u ghaldaqstant fuq is-sit kontigwu man-naha tan-Nofsinhar."
Illi f'dan il-kaz, it-Tribunal jinnota li filwaqt li t-Tribunal kif diversament kompost kien car ukoll li l-gholi ta' zewg sulari fuq is-sit odjern jappartjeni ghal gholi massimu ta' 11.4 metri, l-Awtorita' approvat zvilupp li jaqbez dan il-limitu tul il-kumplament tal-faccata fi Triq Kelinu Cachia. Illi filfatt, l-izvilupp fin-naha t'isfel tat-triq mhux biss qed jabez din il-limitazzjoni massima ta' 11.4 metri, liem'gholi qed ilhhaq il-massimu ta' madwar 15.6 metri [Skont il-pjanta tal-elevazzjoni a fol 506b fl-inkartament tal-PA4508/18], izda wkoll m'huwiex jirrispetta l-fatt li t-tansizzjoni fl-gholi bejn il-limitazzjoni ta' gholi ta' 11.4 metri fuq is-sit odjern u dik ta' 17.5 metri fuq is-sit kontigwu, trid issehh propju fuq is-sit kontigwu li ghandu l-oghla limitazzjoni.
Illi hawnhekk it-Tribunal jigbed l-attenzjoni ghall-fatt li l-permess mahrug fuq is-sit kontigwu stess, bir-referenza PA 2270/20, gia qed jahseb ghal din it-transizzjoni, u dan kif johrog car mill-pjanta tal-elevazzjoni approvata a fol 12d fl-inkartament relattiv. Illi ghalhekk m'hemm l-ebda gustifikazzjoni ghaz-zieda fl-gholi fuq il-parti t'ifel tas-sit odjern, iktar minn dak permissibbli skont il-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15.

Barra minn hekk, it-Tribunal jaghmel referenza ghat-tielet aggravju tal-appellant fejn jargumenta li l-izvilupp approvat qed jiskarta r-restrizzjonijiet imposti fuq zvilupp fil-livell irtirat skont il-policy P39 tad-DC15, ghal bini b'faccata b'gholi sa 10.5 metri. Illi f'dan irrigward, dan it-Tribunal iqis li, naturalment, la darba fl-Appell 263/19 gie stabbilit li l-gholi massimu tal-izvilupp fil-kumplament tas-sit ghandu jirrispetta l-gholi massimu ta' 11.4 metri, allura kwalunkwe zvilupp gdid ghandu jimxi wkoll in llinea ma' limitazzjonijiet ulterjuri li ggib maghha din il-height limitation, fosthom l-gholi tal-faccata, in-numru massimu ta' livelli, kif ukoll restrizzjoni ohra mposta mill-policy P39 fejn jinghad b'mod car li:
In the case of properties having a street façade height up to 10.5 metres, a roof structure only, not exceeding 36 square metres and an overall height of 3.4 metres measured externally, will be permitted having a setback in line with the provisions in Policy P35. No roof services or additional structures will be permitted beyond this height.

Illi skont il-policy P35, l-gholi tal-faccata derivat mill-gholi massimu ta' 11.4 metri huwa ta' 8 metri, u massimu totali ta' erba' livelli. Illi fil-fatt dan hu iktar mill-gholi tal-faccata ta' 5.4 metri kif stabbilit bl-izvilupp approvat fuq is-sit kontigwu permezz tal-permess PA 2270/20, fil-punt li dawn iz-zewg siti jiltaqaw, u ghalhekk m'hemm ebda gustifikazzjoni li l-limitazzjoni ta' gholi ta' 8 metri fuq il-faccata ma tigix rispettata. Illi f'dan il-kaz, u kif indikat fl-estratt mehud mill-policy P39 succitat, huwa car li ladarba l-gholi permissibbli tal-faccata huwa inqas minn 10.5 metri, allura kwalunkwe zvilupp fil-livell tal-bejt ghandu jkun limitat ghal struttura li ma taccedix is-36 metru kwadru.
Illi dan, flimkien ma' dak deciz fis-suespost, ghandu jirrizulta mill-gdid fi tnaqqis sostanzjali tal-izvilupp b'sensittivita' akbar ghall-kuntest taz-zona fejn jinsab, kemm f'dak li jirrigwarda l-gholi u l-massing tal-izvilupp tul il-fond tas-sit mal-konfini tal-gonna fil-UCA, kif ukoll tul ilwisa' tal-faccata fi Triq Kelinu Cachia fejn il-limitazzjonijiet tal-gholi differenti jiltaqghu. Oltre dan, ghandu jigi effettwat ukoll tnaqqis sostanzjali fil-massa tal-izvilupp fil-livell talbejt, fejn filwaqt li man-naha tax-xellug tas-sit huwa permess sular shih irtirat in linea ma' dak gia kommess fuq is-sit adjacenti, il-massa tal-izvilupp fil-livell tal-bejt ghandha tonqos ghal strutturi ta' mhux iktar minn 36 metri kwadri minflok zvilupp ta' penthouses. Illi gialadraba dan ghandu jwassal ghal tibdil estensiv fil-pjanti, huwa opportun li l-Awtorita' terga` tezamina mill-gdid l-izvilupp fid-dawl ta' dak deciz fl-Appell 263/19, inkluz ilkunsiderazzjonijiet hawn supra.
Illi ghalkemm il-permit holder fir-risposta tieghu ghal dan l-appell jishaq li l-appellant qed jerga' jqajjem aggravji li diga gew mistharrga u decizi mit-Tribunal fl-Appell 263/19, dan itTribunal jinnota li fil-fatt tali argumenti mressqa mill-appellant huma ferm ta' relevanza ghal dak deciz mit-Tribunal fl-Appell 263/19 u dan tenut id-devjzzjonijiet cari minn dak gia res judicat fl-istess decizjoni u kif rilevat fid-dettall fis-suespost.

Illi t-Tribunal jaghmel referenza wkoll ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell kwotata millAwtorita' fir-risposta taghha fl-ismijiet: Michael Debrincat vs l-Awtorita' et. (Appell Nru. 55/2018), u fejn b'referenza ghall-Artikolu 72 tal-Kap 552 jigi ccarat is-segwenti:
Il-Qorti hawn tippreciza illi ebda commitment ma jista' qatt jeghleb il-fatt li permess ma ghandux jinhareg jekk isir kontra l-ligi, pjan jew policy. Tant hu hekk illi l-artikolu 72(2) talKap. 552 jipprovdi li l-Bord ghandu jqis l-ewwel u qabel kollox pjanijiet u policies imressqa quddiemu u ghandu jqis ukoll kull haga ohra ta' sustanza inkluz commitments. Il-kliem talartikolu hu car fil-fehma tal-Qorti u ma biddel xejn mill-gurisprudenza l-aktar ricenti filmaterja. L-enfasi tal-legislatur hi fuq aderenza ghal ligijiet,

pjanijiet u policies u fatturi ohra jittiehdu in konsiderazzjoni basta ma jxejnux il-ligijiet, pjanijiet u policies applikabbli ghal kaz.

Fl-isfond ta' dan l-insenjament, it-Tribunal ikompli jippuntwalizza li, fuq bazi ta' konsiderazzjonijiet ta' ppjanar, l-Awtorita' hija fid-dmir tikkunsidra l-ewwel jekk tali proposta hiex konformi mal-pjanijiet u policies li huma approvati taht l-istess Att, u f'kaz li hemm konsiderazzjonijiet ohra ta' materja jew sustanza relevanti ghall-ippjanar, ghandha tigi meqjusa ukoll mill-Awtorita', u dan dejjem fil-kuntest li jista' jkun hemm dawk iccirkostanzi partikolari u fattispeci li jirrizultaw minn kull kaz specifiku li jistghu jigu meqjusa bhala bazi u ragunijiet sodi li wiehed ikun jista jiggustifika dipartenza mill-pjan jew policies, dejjem jekk dan huwa fl-interess tal-ippjanar, interess pubbliku jew ambjentali. Illi fil-fatt huwa dak li ghamel it-Tribunal kif diversament kompost fl-Appell 263/19, fejn filwaqt li qies l-ewwel u qabel kollox dak li jippermettu l-policies tal-ippjanar rilevanti ghall-kaz odjern, qies ukoll il-commitment stabbilit fuq is-sit kontigwu fil-UCA bhala kunsiderazzjoni materjali, u fejn f'dan il-kaz applika dipartenza mill-policy limitata biss ghall-parti tas-sit affettwata b'dan l-istess commitment.
Hawnhekk it-Tribunal ikompli jishaq li l-limitazzjoni tal-gholi hija xi haga li trid tigi osservata u mhux xi haga li tista' tigi njorata. Illi filwaqt li t-Tribunal fl-Appell 263/19 accetta gholi iktar minn dak permissibbli bil-policy fuq naha tas-sit minhabba commitment ezistenti, l-istess it-Tribunal ma jistax jinjora commitment fuq in-naha l-ohra tas-sit u li diga qed jahseb ghat-transizzjoni necessarja in linea mal-policy, kif spjegat fid-dettall fissuespost. Illi ghalhekk huwa wkoll korrett l-appellant fit-tmien aggravju tieghu meta jargumenta li l-izvilupp approvat huwa f'nuqqas ta' aderanza mal-pjanijiet u l-policies applikabbli fi ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 surreferit.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ilhames, is-seba' u t-tmien aggravji billi jregga' lura l-applikazzjoni quddiem l-Awtorita' sabiex terga' tistharreg mill-gdid l-izvilupp fid-dawl tal-emendi necessarji fl-gholi u l-massing talizvilupp, in linea ma' dak deciz mit-Tribunal kif diversament kompost fl-Appell 263/19 u lpolicies applikabbli.

Ir-Raba' Aggravju:
Illi permezz tar-raba' aggravju, l-appellant jargumenta li l-approvazzjoni ta' numru ta' unitajiet godda b'faccata rtirata mill-allinjament tal-bini, u b'hekk minghajr faccata fuq triq skemata, jikkwalifika bhala bini residenzjalil ntern u ghalhekk fi ksur tal-policies P34 u P33, kif ukoll tal-policy P26 tal-linja gwida DC15 fejn din ta' l-ahhar titlob li kull residenza gdida ghandu jkollha faccata b'wisa' ta' mill-inqas 6 metri fuq triq skemata.
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-ahhar pjanti approvati mill-Awtorita' u seta' jinnota li l-izvilupp man-naha tal-lemin fuq Triq Kelinu Cachia gie approvat bi trattament ta' disinn li jinkorpora rtirar varjat mill-allinjament tal-bini mill-'Upper ground floor level' 'l fuq, filwaqt li fillivell mat-triq huwa propost li tinzamm faccata mal-allinjament tal-bini [Ara l-pjanti a fol 476c, 506b, 524a, 524b, 533a fl-inkartament tal-PA4508/18]. Illi minnufih itTribunal jinnota li, ghall-kuntrarju ta' dak indikat mill-appellant dan it-tip ta' trattament fiddisinn m'huwiex projbit bis-sahha tal-linja gwida DC15. Illi ghalkemm il-Policy P34 kwotata mill-appellant tipprovdi ghal setbacks mill-allinjament tal-bini f'zoni ta' vilel u bungalows u zoni kummercjali, il-policy P44 li propju tirregola 'façade setbacks' tkompli ticcara li, filwaqt li rtirar fil-livell ta' mat-triq huwa permissibbli biss f'dawk iz-zoni identifikati fil-policy P34, irtirar mill-faccata fil-livelli l-ohra huwa permissibbli f'zoni residenzjali li jaqghu taht Area Typology A3a, bhaz-zona in kwistjoni, u fejn il-faccata ghandha wisa' ta' mill-inqas 18-il metru. Illi fil-fatt il-wisa' tal-faccata fi Triq Kelinu Cachia hija ta' madwar 26.8 metri, u ghalhekk tikkwalifika ghal tali tip ta' disinn fuq il-faccata.

Illi ghalhekk ma jistax jinghad li dan it-tqassim jaqa' taht il-kappa ta' zvilupp intern kif regolat bilpolicy P33 tal-linja gwida DC15 u kif definit fil-Glossarju tal-istess linja gwida hekk kif gej:
Internal residential development means residential development which takes place on land: (a) located behind a developed area (backland) or (b) where one or more dwelling units are without a frontage onto a schemed road.

Illi dan il-kaz mhux si tratta ta' residenzi mibnija fuq sit fil-'backland' ta' zona zviluppata, kif rifless fid-definizzjoni succitata ta' zvilupp intern, izda t-tqassim fid-disinn sempliciment qed jaddotta skema ta' rtirar mill-allinjament tal-bini fil-livelli ta' fuq. Illi ghalhekk, bl-istess mod li penthouse, li dejjem tkun irtirata mill-allinjament tal-bini, tali skema ta' rtirar lanqas ma taqa' taht id-definizzjoni ta' zvilupp intern kif qed jargumenta l-appellanti.
Illi bl-istess mod lanqas ma jista' jitiqes li tali residenzi li huma rtirati mill-allinjament tal-bini m'ghandhomx faccata fuq triq skemata kif rikjest fil-policy P26 tal-linja gwida DC15. Illi b'referenza ghall-argument li kull residenza gdida ghandu jkollha faccata b'wisgha ta' millinqas 6 metri, dan it-

Tribunal jinnota li fil-fatt il-policy P26 - Site Frontage, tipprovdi li fil-kaz ta' zvilupp gdid is-site frontage ma jistax ikun inqas minn 6 metri ghal terraced development u 9 metri ghal detatched jew semi-detached, mentri f'kaz ta' residual plots il-minimum site frontage trid tkun ta' mhux inqas minn 4 metri.
Hanwhekk, it-Tribunal jirrimarka li l-policy titratta dwar site frontage filwaqt li tirreferi b'mod car ghal 'parcelling of new developments'. Dak li qed jirreferi ghalih l-appellant huwa l-frontage individwali ta' kull residenza izda l-istess thassib tal-appellant huwa nieqes millkunsiderazzjoni li s-sit hu propost li jigi mibni bhala blokka wahda shiha ta' residenzi multipli b'dana li m'hemm ebda tqassim tas-sit f'parcels separati li f'dak il-kaz ikunu jimmeritaw kunsiderazzjoni individwalment. Illi fil-fatt il-faccata proposta hija ddisinjata bhala wahda holistika b'dana li ma tinqarax bhala residenzi separati u dojoq kif qed jallegaw l-appellanti. Illi ladarba s-sit qed jigi zviluppat bhala parcel wiehed, allura huwa evidenti li lizvilupp jirrispetta d-dispozizzjonijiet tal-policy P26 tad-Dc15. Barra minn hekk, wiehed irid jikkonsidra li din il-policy hija mmirata sabiex "adequate natural light and ventilation can be provided from the front of the building/dwelling and an adequate access can also be provided." It-Tribunal iqis illi is-sanita' evalwat u kkonfermat illi il-proposta hija in linea malLN227/16 abbazi tar-rapport tal-inginier [Skont minuta 536b fl-inkartament tal-PA4508/18], u ghalhekk it-Tribunal ma jqisx li l-izvilupp kif approvat qed jiddevja minn dak li tipprovdi tali policy.
Illi filwaqt li, ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qieghed jichad ir-raba' aggravju, dan itTribunal jippuntwalizza li abbazi ta' dak deciz fl-aggravji precedenti, it-tnaqqis sostanzjali flgholi u l-massing tal-bini ghandu jkollu incidenza wkoll fuq id-disinn tal-izvilupp b'mod generali.

Is-Sitt Aggravju:
Illi permezz tas-sitt aggravju, l-appellant primarjament jargumenta li l-izvilupp gie approvat minghajr is-sottomissjoni ta' fotomuntaggi li juru l-impatt tal-bini propost fuq il-binjiet skedati fil-kuntest tas-sit, u ghalhekk dan wassal ghal assessjar inadegwat fir-rigward ta' dak il titlob ic-Cirkolari 3/20.
Illi t-Tribunal jinnota li c-Cirkolari 3/20 li ssir referenza ghaliha mil-appellant tahseb ghal soluzzjonijiet transitorji li japplikaw propju ghal dawk is-siti li jaqghu mmedjatament 'l barra millkonfini tal-kuntest skedat, u dan b'mod simili ghal dak gia diskuss fl-aggravji precedenti fir-rigward tas-soluzzjonijiet transitorji regolati bil-policy P6 tal-linja gwida DC15. Illi filwaqt li ttransizzjoni necessarja fil-parti tas-sit li thares fuq il-kuntest tal-propjetajiet skedati u lgonna miftuha fil-UCA gia giet diskussa b'mod ampju fl-aggravji precedenti, u fejn l-istess kunsiderazzjonijiet japplikaw, dan it-Tribunal ma jqisx li n-nuqqas ta' sottomissjoni ta' fotomuntaggi kienet tholl u torbot il-konkluzjoni tal-Awtorita'.
Minkejja dan, it-Tribunal josserva li l-applikant prezenta numru ta' vizwali 3D li juru lizvilupp kif propost fil-kuntest tas-sit, u b'mod partikolari ssir referenza ghad-dokument a fol 509a li juru l-massa tal-izvilupp f'relazzjoni mal-gonna ta' wara fil-UCA, kif ukoll iddokument a fol 574a li juri kemm l-izvilupp f'relazzjoni ma' Triq Kelinu Cachia filwaqt li jinkludi wkoll interpretazzjoni skematika tal-massing tal-bini li jhares fuq il-gonna fil-UCA.
Nonostante dan, it-Tribunal jinnota li c-Cirkolari 3/20 tipprovdi informazzjoni tipika li tista' tigi provduta ghal analizi ta' zvilupp f'kuntest ta' propjetajiet skedati, u f'dan il-kaz fissezzjoni 'submission requirements' tispecifika s-sotomissjoni ta' fotomuntaggi biss f'kaz ta' talbiet ta' screening fejn jinghad li "Photomontage(s) from strategic viewpoints as defined by the Executive Chairperson, on the recommendation of the SCH, to assess visual implications and impacts on the scheduled building". Illi skont Regolament 3 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.13, tali 'screening requests', li jitwettqu f'konsultazzjoni ma' konsulenti esterni, japplikaw biss ghal dawk l-izviluppi li jaqaw fi Skeda 1, ossia applikazzjonijiet ghal progetti kbar, u mhux ghal dawk li huma tan-natura tal-applikazzjoni odjerna, u li hija ezenta minn tali rekwizit ta' screening. Illi min-naha l-ohra, ir-rekwiziti ta' sottomissjoni ghal applikazzjonijiet ohra ta' zvilupp, kif elenkati f'sezzjoni 6 fl-istess Cirkolari 3/20, ma jinkludux is-sottomissjoni ta' fotomuntaggi. Illi b'rabta ma' dan, itTribunal jaghmel referenza ghal sezzjoni 1.4 tad-DC15 li titratta r-rekwiziti ta' sottomissjoni ma' applikazzjoni ta' zvilupp u jinnota li r-rekwiziti hawn elenkati huma generali u mhux tassattivi, bhal ma donnu qed jallega l-appellant, tant li permezz ta' din is-sezzjoni il-linja gwida DC15 ticcara li "Circulars to Architects will establish criteria in relation to the applicability of the above requirements, according to whether the development proposal qualifies as a 'fast-track' or more complex development planning application", kif fil-fatt hu rifless fic-Cirkolari 3/20, u ma jidher li kien hemm ebda direzzjoni oltre sussegwenti ghal din.
Illi filwaqt li t-Tribunal jaqbel li l-fotomuntaggi huma naturalment ghodda utli flevalwazzjoni ta' proposta, jirrimarka wkoll li ma tezisti ebda regola fissa ghajr li tigi provduta dik l-informazzjoni necessarja li taghti stampa cara tal-kuntest li jdawwar l-izvilupp propost, u fil-fatt it-Tribunal kif diversament kompost fl-Appell 263/19 ma talabx li tigi sottomessa tali dokumentazzjoni bl-istess mod li ordna li tigi sottomessa pjanta talelevazzjoni tal-genb sabiex jigi evalwat ahjar it-trattament propost fil-parti l-iktar sensittiva tas-sit mal-konfini tat-Tramuntana.

Barra minn hekk, it-Tribunal jirrimarka li l-fotomuntaggi huma biss rapprezentazzjoni skematika tal-izvilupp propost, u f'dan il-kaz, l-Awtorita' kellha ghad-dispozizzjoni taghha ghodda ohra li huma ferm iktar precizi fir-rapprezentazzjoni f'relazzjoni mal-kuntest kontigwu, u f'dan ir-rigward issir referenza ghall-elevazzjoni tal-genb a fol 506a li turi rapprezentazzjoni cara tal-gholi u l-massing propost fuq il-gonna, kif ukoll il-pjanti proposti ta' kull livell a fol 476c, 524a, 524b u 533a li juru rapprezentazzjoni iktar preciza taddistanzi mposti mill-hitan tal-istess gonna. Illi oltre dan, huwa fatt ukoll li bl-avvanzi tekonologici tal-lum il-gurnata, l-Awtorita' ghandha ghad-dispozizzjoni taghha ghodda ohra disponibbli pubblikament sabiex tista' taghmel analizi bir-reqqa tal-kuntest li jdawwar is-sit li fuqu jkun qed jigi propost l-izvilupp.

Illi permezz tas-sitt aggravju, l-appellant jishaq ukoll li certa informazzjoni li giet ipprezentata waqt l-iprocessar tal-applikazzjoni kienet zbaljata u ma tirriflettix il-fatti, u f'dan is-sens jaghmel referenza ghad-dokumenti 574a, 574b u 464k. Illi dan it-Tribunal jinnota li din id-dokumentazzjoni hija konsistenti minn rapprezentazzjoni skematika talmassa tal-izvilupp potenzjali fil-kumplament tal-blokka li jifforma parti minnha is-sit odjern fi Triq Kelinu Cachia u li ddur ghal Sqaq it-Tramuntana, block plan li turi commitments ta' zviluppi legali fil-livell tal-bejt, u vizwali 3D tal-izvilupp propost f'relazzjoni mal-potenzjal tas-sit adjacenti fi Triq Kelinu Cachia rispettivament.

Illi hekk kif accennat fl-aggravji precedenti, it-transizzjoni bejn height limitations differenti trid tinzamm fuq is-sit bl-oghla limitazzjoni tal-gholi, u b'hekk fuq is-sit adjacenti ghal dak in kwistjoni man-naha tan-Nofsinhar ta' Triq Kelinu Cachia. Illi ghalhekk huwa car li l-potenzjal massimu ta' 17.5 metri fuq is-sit adjacenti fi Triq Kelinu Cachia, u kif indikat firrapprezentazzjonijiet skematici prezentati f'dokumenti 574a u 464k, m'huwiex riflessjoni korretta tal-potenzjal ta' dan is-sit adjacenti li jrid jibda bi transizzjoni mal-limitazzjoni ta' gholi massimu ta' 11.4 metri. Pero', minkejja s-sottomissjoni ta' tali dokumentazzjoni skematika, dan ma jfissirx li tali dokumentazzjoni wasslet ghal evalwazzjoni zbaljata millAwtorita'. hawnhekk, it-Tribunal jirrimarka li l-Kummissjoni tal-Ippjanar hija komposta minn nies kompetenti li huma konxji mill-kontenut li jkunu qeghdin japplikaw u jikkonsidraw fiddecizjoni taghhom, u fejn ikollhom diffikulta ghandhom dritt jistaqsu ghal kjarifiki skond lArtikolu 31 tal-Att tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp. Illi fil-fatt l-ebda minn dawn iddokumenti specifikati mill-appellant ma gew inkluzi bhala dokumenti approvati mal-permess mahrug mill-Awtorita' [Dok. 598a fl-inkartament tal-PA4508/18]. It-Tribunal hu tal-fehma wkoll li, kieku l-Kummissjoni hasset li kellha bzonn iktar informazzjoni sabiex tasal ghall-konkluzjoni taghha, hija kienet taghmel dan kif titlob diversi drabi skont l-andament tax-xoghol taghha u dak li tippermettilha l-ligi talippjanar.

Barra minn hekk, l-appellant ma jispecifikax xi nformazzjoni zbaljata giet prezentata fuq ilblock plan li turi commitments ta' zviluppi legali fil-livell tal-bejt, u b'hekk ma' hemm xejn x'wiehed jikkunsidra f'dan ir-rigward.

Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad is-sitt aggravju tal-appellant.

Decide:

Ghal dawn il-motivi hawn spjegati, dan it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament l-appell odjern, ihassar il-permess tal-izvilupp PA 4508/18, u qed iregga' lura l-applikazzjoni lillAwtorita' tal-Ippjanar fi stadju ta' qabel il-case officer report sabiex l-istess Awtorita' terga tikkunsidra u tiddeciedi mill-gdid l-applikazzjoni wara li taghmel l-analizi b'mod dettaljat talimpatt tal-bini in linea ma' dak deciz mit-Tribunal hekk kif gej:

i. Illi l-parti tal-izvilupp fiz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana fi Triq l-Isqajjaq ghandhatinzamm b'gholi massimu ta' 8.45 metri fuq il-faccata u tigi eliminata kwalunkwe opramorta 'l fuq minn dan l-gholi fl-oghla livell tal-bejt. Illi s-servizzi kollha li jappartjenu ghal din ilparti tal-izvilupp ghandhom jitnehhew mill-oghla livell tal-bejt u jigu rilokati fit-terrazzin/i ta' wara tas-sular ta' fuq jew sulari ohra proposti skont kif ikun ikun il-kaz.

ii. Illi l-izvilupp man-naha tat-Tramuntana ta' Triq Kelinu Cachia ghandu jlahhaq sa l-gholi massimu tal-commitment adjacenti fil-UCA, kemm f'dak li jirrigwarda l-gholi fuq il-faccata (11.3 metri) kif ukoll l-gholi globali (13.6 metri), u mhux iktar minn hekk. Illi dan ir-rilassament fl-gholi minn dak permissibbli fil-Pjan Lokali qed jigi applikat biss ghal din il-parti tan-naha tatTramuntana tas-sit u sa fond ta' 13-il metru, il-fond tal-estent tal-izvilupp kommess fuq is-sit adjacenti.

iii. Tul il-fond tal-bini minn Triq Kelinu Cachia, mal-konfini tat-Tramuntana tas-sit li jmissu malgonna fiz-zona ta' konservazzjoni urbana ghandu jigi provdut massing bi tqassim iktar adegwat sabiex jittaffa b'mod sostanzjali l-impatt tal-massa tal-bini fuq il-gonna ezistenti li jinsbu wkoll f'kuntest ta' propjetajiet skedati. Illi dan ghandu jinkiseb billi l-izvilupp f'din il-parti tas-sit jitnaqqasghal gholi massimu ta' 11.4 metri. Qieghed ukoll jigi mpost irtirat ta' 3 metri mill-hajt ezistenti tal-gnien kontigwu ghall-ewwel zewg sulari u rtirar ta' 3 metri ulterjuri ghas- sulari il-fuq min dawn, b'dana li s-sulari ta' fuq ikunu f'distanza ta' 6 metri mill-hajt tal-gnien.

iv. Illi l-kumplament tal-izvilupp man-naha tan-Nofsinhar tas-sit fi Triq Kelinu Cachia , kemm tul ilfaccata kif ukoll tul il-fond kollu tal-izvilupp, ghandu jkun fi transizzjoni mal-gholi tal-commitment eiztsenti fil-UCA, b'dana li l-izvilupp ghandu jonqos ghal gholi massimu ta' 11.4 metri u 8 metri fuq il-faccata, u dan sabiex jigi rispettat il-commitment man-naha l-ohra tas-sit, kif ukoll il-provvedimenti tal-policy P6 tal-linja gwida DC15 li jitolbu li t-transizzjoni bejn limitazzjonijiet ta' gholi differenti gandha ssehh fuq is-sit bl-oghla limitazzjoni tal-gholi, u ghaldaqstant fuq is-sit kontigwu man-naha tan-Nofsinhar.
v. Illi s-sular irtirat fil-livell tal-bejt man-naha tan-Nofsinhar ta' Triq Kelinu Cachia, fejn il-limitazzjoni tal-gholi ta' 11.4 metri trid tigi rrispettata, ghadu jkun limitat biss ghal strutturi ta' mhux iktar minn 36 metri kwadri u mhux zvilupp ta' residenzi individwali.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal mar kontra l-artikolu 31 tal-Kap. 552 billi ma talabx bdil fil-pjanti qabel ittiehdet id-decizjoni u ghalhekk hemm ksur tas-smigh xieraq. L-appellanti ma ta ebda opportunita lill-appellanti jara s-sections emendati biex jigi studjat l-impatt vizwali specjalment fejn jirrigwarda l-izvilupp relatat mal-gnien fil-UCA;

2. It-Tribunal naqas li japplika l-policy P6 fl-interita taghha. Il-policy P6 titkellem fuq l-impatt ta' zvilupp li jmiss ma' gnien fil-UCA u jispecifika li l-binja trid tirrifletti l-kuntest tal-gholi tal-hajt tal-gnien u l-kobor tal-istess gnien, id-distanza mill-gnien u l-effett totali fuq il-gnien. F'dan il-kaz ma giex rispettat l-gholi tal-izvilupp mal-gholi tal-hajt tal-gnien u dan anki jekk it-Tribunal ordna irtirar mill-hajt tal-gnien li ghalkemm f'parti minnu ser ikun hemm distanza ta' sitt metri, minhabba t-topografija ser jirrizulta f'bini li hu ghaxar metri oghla mill-hajt tal-gnien.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma ghandux mis-sewwa. Fl-ewwel lok it-Tribunal ma approva ebda pjanta ghal hrug ta' permess. Anzi ghamel diversi kondizzjonijiet u relevamenti u dan in sostenn tal-aggravju tal-istess appellant, sabiex l-izvilupp ikun konformi kemm ma' dak precedentement deciz fuq l-istess zvilupp fis-6 ta' Lulju 2019. Mhux hekk biss izda ma ikkonferma ebda permess izda minflok rega' baghat l-atti quddiem l-Awtorita biex terga' tikkunsidra l-izvilupp a bazi ta' dak li iddecieda t-Tribunal. Dan ser jaghti l-opportunita lill-appellant li jaghmel is-sottomissjonijiet tieghu rigward il-pjanti emendati li jridu jigu proposti mill-applikant u fejn ma jaqblux jressqu l-ilmenti taghhom, bi drtt ta' appell quddiem it-Tribunal u jekk ikun il-kaz quddiem il-Qorti fuq punt ta' ligi. Dak deciz mit-Tribunal hu r-risposta ghall-aggravji tal-appellanti bla ma ghalaq definittivament il-kwistjoni hlief ghal dak minnu issenjalat li jrid jigi deciz mill-gdid mill-Awtorita. Ghalhekk ma hemm ebda ksur ta' smigh xieraq tant li wara li jsiru

pjanti godda mill-applikant quddiem l-Awtorita appellant tkun f'pozizzjoni tikkumenta dwar l-impatt vizwali fuq il-gnien fil-UCA. F'kull kaz mid-decizjoni tat-Tribunal xorta hemm dritt ta' appell fuq punt ta' ligi mill-istess decizjoni jekk dak deciz kien jipprospetta punt ta' dritt li l-appellant ma jaqbilx mieghu. Fil-fatt l-istess appellant ressaq aggravju precizament fuq policy P6 fejn ma qabilx mal-mod kif iddecieda din il-kwistjoni l-istess Tribunal, frott l-aggravju mressaq mill-istess appellant.

Ghalhekk l-aggravju hu michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju mhux siewi. Mhux minnu illi t-Tribunal ma qies sew l-elementi kollha tal-policy P6. L-aggravju tal-appellant ghandu is-similjanza ta' punt ta' ligi izda fil-fatt hu lment dwar il-mod tekniku li bih it-Tribunal qies il-kuntest tal-gnien fil-UCA mal-gholi tal-izvilupp li jhares fuq il-gnien. It-Tribunal dahal f'dan l-aspett kif jidher minn qari tad-decizjoni u fil-fehma teknika tieghu l-irtirar li ordna li ghandu jsir sejjer jibbalancja l-kuntest bjen gnien u zvilupp. Tista' taqbel jew ma taqbilx madankollu dan l-aggravju ma jikkostitwix punt ta' ligi izda stedina biex il-Qorti tqis jekk l-izvilupp kif modifikat mit-Tribunal hux teknikament jew vizwalment idoneju, kwistjoni li mhix fil-mansjoni tal-Qorti.

L-aggravju hu michud.

Billi gew michuda l-aggravji l-Qorti ma tqis daqshekk rilevanti li tistharreg l-interess tal-appellant li jressaq appell meta l-atti marru lura ghand l-Awtorita.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Gabriel Callus u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-17 ta' Ottubru 2024. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur