



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 28 ta' Mejju, 2025

Numru 2

Appell Nru. 65/2024

Din I-Art Helwa

vs

**L-Awtorita' tal-Ippjanar u
I-kjamat in kawza Joseph Zammit**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Din I-Art Helwa 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-terzi izda ordna l-hrug tal-permess PA1531/23 b'xi alterazzjonijiet fil-pjanti. Il-proposta kienet 'to demolish existing building and proposed six garages and class 4B shop at ground floor, six flats at first, second and third floor levels (two on each floor) and receded flat at setback floor level', fis-Sannat, Ghawdex;

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 u semghet lid-difensuri tal-partijiet fuq l-eccezzjoni procedurali;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan l-appell gie ntavolat mill-ghaqda non-governattiva Din l-Art Helwa, u huwa fil-konfront talapprovazzjoni tal-permess PA 1531/23 li fieh gie approvat twaqqiegh ta' binja ezistenti, u kostruzzjoni ta' blokka gdida. Din il-blokka gdida hija konsistenti minn 6 garaxxijiet u hanut Klassi 4B fil-livell tal-pjan terran, 6 appartamenti mqassma fil-livell tal-ewwel, it-tieni u t-tielet sulari (2 appartamenti kull sular), u appartement iehor fl-ahhar livell irtirat. Is-sit in mertu jinsab fi Triq IIsqof Davide Cocco Palmeri kantuniera ma' Triq il-Blat, is-Sannat.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti prezentaw erba' (4) aggravi kontra l-izvilupp approvat, kif segwenti:

1. Illi l-Kummissjoni approvat zvilupp ta' 5 sulari li jeccedi n-numru ta' sulari specifikat fil-Pjan Lokali li huwa dak ta' erba' sulari (3 sulari u iehor irtirat). Jargumentaw li anke f'kaz li tigi applikata l-interpretazzjoni numerika tal-Anness 2 tal-linja gwida DC15, id-decizjoni xorta tmur kontra l-Policy P35 stante li din il-policy ma tipprovdix ghal zieda fin-numru ta' sulari permessibli bil-Pjan Lokali.
2. Illi l-izvilupp approvat huwa bi ksur ta' G2, G3 u G14 tal-linja gwida DC15 minhabba li l-gholi ma jirrispettax dak li hu karatteristiku tal-lokalita' u l-iskyline tas-sit, u ma jwassalx ghal titjib talkuntest. Specifikament dwar il-G2 jargumentaw li l-izvilupp ser ikun gholi mill-bini ezistenti u ser ibiddel ir-roofscape tal-post. Specifikament dwar il-G3 u G14 jindikaw li l-izvilupp jinkludi t-twaqqiegh ta' binja ezistenti li flimkien ma' tliet propjetatjiet ohra hija vizibbli fissurvey sheet tal-1968, u li giet deskritta mill-SCH bhala wahda tradizzjonali u nsistiet li ghandha tinzamm. Josservaw li l-SCH sostniet ukoll li l-massing u disinn tal-izvilupp propost huwa eccessiv u nkompatibbli mal-ambjent urban ezistenti u b'hekk talbet li revizjoni talproposta, izda minkejja dan kollhu, l-Kummissjoni approvat l-izvilupp. Jishqu li dak approvat ma jirrispettax il-karattru u l-istil tat-triq, u b'hekk ser jimpingi fuq il-kuntest.
3. Illi l-proposta hija b'nuqqas t'aderenza ma' Thematic Objectives (TO) 8.7 u 1.6, u Urban Objective (UO) 3.6 tal-iSPED. Dwar TO 8.7 josservaw li l-SCH ikkonfermat il-valur storiku tal-binja ezistenti approvata ghat-twaqqiegh, u li l-gholi u l-volum tal-izvilupp ma' jirrispettax l-istreetscape tradizzjonali, anke se jirrizulta f'impatt detrimental kemm fuq l-iskyline u l-karattru tal-kuntest. Dwar TO 1.6 u UO 3.6 josserva li l-izvilupp huwa b'sular aktar minn dak stipulat fil-Pjan Lokali, b'hekk b'denitisa li mhix konformi mal-istess pian.
4. Illi l-Kummissjoni naqset milli taderixxi mal-pjanijiet u policies ghar-ragunijiet spjegati flaggravji precedenti, u naqset ukoll milli taghti piz adegwat ghall-kwistjonijiet mqajjma misSovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali (SCH), bi ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552.

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

- Dwar l-ewwel aggravju tosserva li hija marbuta li taghmel analizi shieha hekk kif mitlub mill-Artiklu 72(2) tal-Kapitolu 552 inkluz il-commitments ezistenti kif imsemmi fil-Policy P1 tad-DC15, fejn fil-kaz odjern l-izvilupp isegwi l-istess principji dwar l-gholi addottati filmadwar inkluz applikazzjonijiet ricenti PA 329/19 u PA774/22 li jinsabu magenb is-sit, u diversi applikazzjonijiet ohra fl-akkwata li jinkludu PA5125/19 u PA 6103/16, b'referenza ssir ukoll ghal dok PA2 u 79C). Barra minn hekk tindika li l-Local Plans Interpretation Document huwa dokument ta' kjarifici u ma jistax jittiehed bhala politika separata u li hija obligata taghmel l-analizi taghha skont kif mitlub mill-ligijiet u l-ahhar politika li primarjament tinsab fid-DC15. Tosserva li hekk kif provdut fl-Anness u spjegat fil-Policy P35, fil-kaz odjern l-gholi massimu tal-binja huwa 16.3 metri. Targumenta li kuntrarju ghal dak li donnu jimplikaw l-appellanti, in-numru tal-livelli stabiliti ma jieqafx mat-tlett punti elenkati fil-Policy P35 ghaliex imbaghad jiskattaw konsiderazzjonijiet ohra. Tispjega li l-Anness 2 jelenka varjeta shiha ta' livelli ulterjuri li ghalihom jiskatta l-provediment fil-Policy P35 sabiex kull sular isegwi r-regolamenti sanitarij (legislazzjoni sussidjarja 552.22), b'hekk innumru ta' livelli huwa dettat minn konsiderazzjonijiet ta' din il-ligi. Jinghad ukoll li l-ammont ta' livelli meta jigi varjat it-tip tal-basement xorta wahda jibqa' japplika l-massimu ta' livelli elenkat fil-Policy P35 tad-DC15.
- Dwar it-tieni aggravju tindika li l-appellanti jonqsu milli jaghtu apprezzament gust ghaliex filwaqt li dawn jaghmlu referenza ghall-kuntest tas-sit, dawn ihallu barra l-fatt li fil-madwar hemm diversi binjiet li huma bl-gholi massimu simili, b'hekk dak approvat ma jkissirx ir-ritmu fl-gholi hekk kif kontemplat fil-Pjan Lokali. Dwar il-binja ezistenti tindika li din hija tas-sittinijiet kif jirrizulta mirritratt tal-ajru tal-1957 (PA1 annes), u din la hija skedata u lanqas f'zona ta' konservazzjoni urban, b'hekk il-proposta ssegwi TO 8.7. Tishaq li gie mehud livell ta' attenzjoni dwar kif il-proposta tidhol fil-kuntest, u b'referenza ghal PA2 annes tosserva li l-kuntest immedjat huwa pjuttost

inkosistenti, ghaldaqstant skont l-hsieb tal-Gwida G3, kellha timplimenta disinn kontemporanju li jofri unita hekk kif gia implimentat fl-akwata. Tikkonkludi li l-proposta odjerna ssegwi dak mitlub fil-Gwidi G2, G3 u G14 ghalix inghatat attenzjoni sufficjenti ghal-kuntest tal-madwar.

•Dwar it-tielet aggravju tindika li l-Pjan Lokali, l-SPED2015 u l-linja gwida DC15 huma f'sintonija ma xulxin, u filwaqt li taghmel referenza ghad-decizjoni tat-Tribunal fl-appell numru 281/17, tindika li fil-kaz odjern inaghtat preferenza ghal redevelopment ta' bini ezistenti bl-istess gholi moghti fil-Pjan Lokali. Targumenta l-appellanti qajla jaghtu konsiderazzjoni ghall-provizjonijiet transitorji tad-DC15, u tishaq li l-Kummissjoni segwiet il-principji tal-politika vigenti elenkati permezz tal-obiettivi taliSPED, il-Pjan Lokali, d-DC15. Specifikament dwar it-tiwaqqiegh terga tosserva li l-binja ezistenti ma toffri ebda forma ta' protezzjoni.

•Dwar ir-raba' aggravju tindika li hija hadet in konsiderazzjoni dak mistqarr mit-terzi nteressati, u filwaqt li ssostni li segwiet ir-regolamenti tal-ligi sussidjarja 552.13, tosserva li l-intenzjoni tal-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 huwa li jitqiesu l-aspetti kollha, li fil-kaz odjern sar. Tosserva wkoll li skont regolament 9 tal-ligi sussidjarja 552.13, rakkomandazzjonijiet minn konsulenti esterni ma jorbux idejn l-Awtorita, u li l-lamentela tal-appellanti u tal-SCH ma tistax tkun raguni ta' rifjut.

Illi ma giet pprezentat l-ebda risposta mill-applikant (prezentament permit holder).

Illi l-appellanti jipprezentaw pjanta u lista ta' permessi mahruqa fiz-zona inkluz l-gholi relattiv approvat, u sett ta' tlett ritratti.

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

Ikkunsidra

L-Ewwel Aggravju u parti mit-Tielet Aggravju

Illi l-ewwel aggravju jirrigwarda l-gholi tal-izvilupp, specifkament l-ammont ta' sulari approvati, bl-appellanti jargumentaw li dan huwa b'eccess tan-numru ta' sulari permessibli bil-Pjan Lokali, kif ukoll li dan sar b'applikazzjoni zbaljata tal-Policy P35 u l-Anness 2 tal-linja gwida DC15. B'rabta ma' dan, l-appellanti fit-tielet aggravju in parti jallegaw ksur ta' TO 1.6 u UO 3.6 tal-SPED minhabba li allegatament gie approvat sular aktar minn dak stipulat fil-Pjan Lokali u b'hekk denitisa li mhiex konformi mal-istess pian.

Illi fl-ewwel lok it-Tribunal josserva li fil-kaz odjern ma hemmx kontestazzjoni dwar iddenominazzjoni tas-sit kif indikat fil-Pjan Lokali, b'dan huwa denominat bhala '3 floors plus 3 course basement' skont il-mappa 14.11-C. Illi fir-risposta tal-Awtorita jigi ndikat li tali denominazzjoni tal-gholi tigi tradotta f'gholi ta' 16.3 metri skont l-Anness 2 tal-linja gwida DC15, u dan gie ndikat ukoll fl-evalwazzjoni tal-Awtorita hekk kif segwenti:

“--Height Limitation

The proposed development (drwgs 9E), when measured from the highest pavement level, will have an overall height of 16.30m and a street facade height of 12.90m. The proposed height is in line with the provisions of policy P35 of the DC15 for a height limitation of three floors three courses that is equivalent to an overall height of 16.30m and street facade height of 12.90m as per Annex 2 of the DC15.” [Skont parti 4.8 fil-case officer report a fol 88a fl-inkartament tal-PA1531/23]

Illi fir-risposta tal-Awtorita ssir referenza ghall-Local Plans Interpretation document, bl-Awtorita targumenta dan id-dokument ta' kjarifici ma' jistax jittiehed bhala politika separata, u li hija obligata taghmel l-analizi taghha skont kif mitlub mill-ligijiet u l-ahhar politika, li primarjament tinsab fil-linja gwida DC15. It-Tribunal josserva li l-Local Plans Interpretation document imsemmi mill-Awtorita huwa l-gwida ufficjali tal-Awtorita ghal kif ghandhom jigu nterpretati l-Pjani Lokali, b'dan huwa spjegat fil-prejamblu tal-istess li fieh huwa nidikat:

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

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

Illi fil-paragrafu 2.2 ta' dan id-dokument hemm elenkata il-mistoqsija u l-interpretazzjoni segwenti:

Mistoqsija

“If there is a proposal for a three floor building which can be fitted within the height of an existing building or a building with two or less floors and the design is highly commendable but the number of floors is higher than that indicated in a Local Plan, would such a proposal be acceptable?”

Interpretazzjoni

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

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

Illi mis-suespost jirrizulta li l-gwida provduta fil-paragrafu 2.2 m'hijiex limitata ghalhezempju migjub fil-mistoqsija, u jirrizulta wkoll li fl-interpretazzjoni moghtija ma huwiex indikat b'mod definittiv li l-ammont ta' sulari ghandu jkun

dak indikat fil-Pjan Lokali. Dan propju ghalix f'din l-interpretazzjoni huwa specifikat "unless the local plan's policy or its interpretation indicate otherwise.", u f'dan ir-rigward huwa relevanti dak li tindika l-Awtorita, ossia li japplikaw il-provedimenti tal-linja gwida DC15. It-Tribunal josserva li hekk kif tindika l-Awtorita, il-linja gwida DC15 tinkludi tali diversi provedimenti, fejn b'mod specifiku tindika li "Height limitations in metres will now be governed according to the interpretation provided in Annex 2", bl-imsemmi Anness 2 jipprovdi interpretazzjoni tal-gholi f'ammont ta' metri skont l-ammont ta' sulari indikati fil-Pjan Lokali.

Illi dan iwassal ghat-tieni argument ewlieni tal-appellanti, fejn dawn jargumentaw li anke bl-applikazzjoni tal-linja gwida DC15, inkluz il-Policy P35 u l-Anness 2, ma huwiex permissibli l-ammont ta' 5 sulari (4 sulari u sular irtirat) approvati.

It-Tribunal josserva li filwaqt li l-Anness 2 tipprovdi interpretazzjoni tal-gholi f'ammont ta' metri, dan ma jirregolax l-ammont permissibli ta' sulari, u jirrizulta li huwa bl-applikazzjoni ta' dan flimkien mal-provedimenti tal-Policy P35 li jigi determinat l-gholi permissibli f'ammont ta' metri u f'ammont ta' sulari. B'hekk huwa abbazi ta' tali applikazzjoni li l-linja gwida DC15 tittrasponi l-gholi tas-sulari indikat fil-Pjan Lokali. Illi l-ewwel paragrafu tal-Policy P35 jindika b'mod car kif l-gholi f'ammont ta' metri ghandu jigi applikat, hekk kif segwenti:

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

Illi kif indikat aktar kmieni, fil-kaz odjern jirrizulta li skont il-mappa 14.11-C is-sit huwa b'denominazzjoni ta' '3 floors plus 3 course basement' u skont id-dettami tal-Policy P35, l-interpretazzjoni dwar l-ammont ta' sulari f'kaz ta' tali denominazzjoni tal-Pjan Lokali, ghandu jkun limitat ghal mhux aktar minn erba sulari. Dan jinghad ghalix din il-policy tkompli billi tipprovdi l-gwida segwenti dwar l-ammont ta' sulari li jistaw jigu akkomodati:

"- 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."

Illi mis-suespost jirrizulta li ladarba l-gholi permissibli tas-sit in mertu huwa dak ta' '3 floors plus 3 course basement', u li jista jigi tradott ghal gholi globali ta' 16.3 metri (u gholi talfaccata 12.9) skont l-Anness 2 tal-istess linja gwida, dan jaqa' fil-parametri ta' massimu ta' 4 sulari, ossia 3 sulari u iehor irtirat, u mhux 5 sulari li jkun applikabli biss meta l-gholi permissibli jkun dak ta' 17.5 metri.

Illi madankollu huma wkoll ta' relevanza l-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 u l-policy P1 tallinja gwida DC15 citati mill-Awtorita. Illi s-subartikolu 72(2)(d) tal-Kapitolu 552 specifika jesi li "fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni għall-permess għall-izvilupp, il-Bord tal-Ippjanar għandu jqis kull haga ohra ta' sustanza, kompriz commitments legali filvicin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitari li l-Bord tal-Ippjanar jista' jqis bhala rilevanti.", filwaqt li l-Policy P1 tal-linja gwida DC15 tesigi li commitments legali għandhom jittiehdu in konsiderazzjoni fl-analizi tal-kuntest, hekk kif segwenti:

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

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

Illi għaldaqstant it-Tribunal ikun qed jonqos f'kaz li ma jikkunsidrax il-kuntest specifiku tassit odjern inkluz il-commitments legali li jezistu, u fil-kaz odjern jirrizulta li fil-vicin immedjat gew approvati numru ta' zviluppi ohra bl-istess ohra ta' 5 sulari (4 sulari u sular irtirat). Dawn l-izviluppi jinkludu l-permess PA 774/22 fil-kantuniera l-ohra li thares fuq l-istess pjazza pozizzjonat man-naha tal-lvant tas-sit odjern, u l-permess PA 329/19 fi Triq l-Isqof Davide Cocco Palmeri, b'dan is-sit jinsab circa 45 metru l-bogħod u pozizzjonat aktar vicin iz-zona ta' konservazzjoni urbana ta' din il-lokalita. Oltre minn hekk, aktar il-bogħod fi Triq ta' Xaghman jezisti wkoll zvilupp ta' blokko godda li gie approvat f'diversi permessi inkluz PA 3757/18, PA5125/19, PA 6103/16, PA 4530/21 u PA 1611/20, fejn ukoll gew approvati blokko godda ta' 4 sulari u sular irtirat, b'gholi rispettiv f'ammont ta' metri ta' 16.3 metri. Parti minn dawn l-izviluppi huwa ferm vizibbli fir-ritratti a fol 1h (pagni 5, 6 u 7).

Illi għaldaqstant hija l-fehma tat-Tribunal li dawn il-commitments legali estensivi huma fattur materjali ta' sustanza li abbazi tieghu l-ammont ta' 5 sulari (4 sulari u sular irtirat) approvati fl-applikazzjoni odjerna huwa gustifikabbli. Dan għalix l-izvilupp odjern huwa riflessjoni u kontinwazzjoni tal-izviluppi kontemporanji li qed isehhu f'din iz-zona bl-istess denominazzjoni tal-gholi. Għaldaqstant jirrizulta li l-izvilupp m'huwiex bi ksar ta' TO 1.6 u UO 3.6 tal-ISPED elenkati fit-tielet aggravju. Dan għalix il-mizura li jkun stabbilit l-gholi talbini espressa fl-UO 3.6 hija riflessa fil-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15, b'dan gew mehuda in konsiderazzjoni hekk kif diskuss hawn supra. Oltre minn hekk, TO 1 huwa ntiz sabiex jintlahqu l-bzonnijiet socio-ekonomici tal-izvilupp u fl-istess hin ikun

hemm protezzjoni talambjent u jigi limitat it-tehhied tal-art f'zoni rurali, u fil-kaz odjern huwa propju dan li qed isehh ghalix l-izvilupp approvat qed isir fuq art gia kommissa u li tinsab fi hdan iz-zona tal-izvilupp. Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qiegħed jichad l-ewwel aggravju u l-parti tat-tielet aggravju li tirreferi għal TO 1.6 u UO 3.6 tal-ISPED.

It-Tieni u r-Raba Aggravji, u parti mit-Tielet Aggravju

Illi dawn l-aggravji, li in parti jorbtu ma' l-aggravji kkunsidrati hawn supra, qed jigu meqjusa flimkien stante l-kwistjonijiet imqajjma fihom huma interrelatati. L-appellanti b'mod ewlieni jallegaw li l-izvilupp approvat jonqos milli jirrispetta u jtejjeb il-kuntest ezistenti, huwa b'volum, densita u għoli li għandu mpatt fuq l-iskyline u l-istreetscape tradizzjonali, u jinkludi t-twaqqiegh ta' binja tradizzjonali.

It-Tribunal jibda billi josserva li f'dawn l-aggravji ssir ampja referenza għat-thassib imqajjem mill-SCH fil-kors tal-applikazzjoni odjern, u b'hekk huwa ferm relevanti li jigi meqjus li gie ndikat minn din l-entita. Jirrizulta li fil-kors tal-applikazzjoni saru 3 konsultazzjonijiet ma' din l-entita, fejn fl-ewwel risposta a fol 59a gie osservat l-bini ezistenti huwa ta' qabel l-1968 u huwa b'disinn u proporzjonijiet simili għal zewg binjiet ohra fil-kantunieri l-ohra li jharsu fuq l-istess piazza, u li l-għoli u l-volumi tal-bini propost huma eccessivi. F'din ir-risposta intalab li jigu pprovduti pjanta tal-istreetscape elevation flimkien ma' ritratti tal-intern talbinja ezistenti, u wara sottomissjoni ta' dokumentazzjoni, fit-tieni risposta a fol 77a filwaqt li ntalbu diversi kjarifiki, gie wkoll espress li "the Superintendence notes that the existing entrance hall with gawda moulding and ceiling slabs is to be preserved and incorporated within the proposed development. [...] The design of the existing façade contributes to the existing piazza ... therefore recommends the preservation of the existing façade within the proposal. The Superintendence also urges extensive rescaling to avoid compromising the values of the existing piazza and traditional buildings. Given the prominent nature of the existing corner building, any proposed volumes are to be terraced away from the piazza to limit the visual impact."

Illi wara li gew sottomessi aktar kjarifiki, fit-tielet u l-ahhar risposta a fol 83a gie ndikat is-segwenti:

"Whilst taking cognizance of the architect's letter at Doc 79b, the Superintendence reiterates that the existing building has a degree of cultural heritage value, particularly when viewed within its context. The property forms part of a piazza which is indicated on the 1968 Survey Sheet and the majority of the properties bearing onto this open area are constructed in traditional style and to traditional proportions.

The Superintendence again notes that the existing traditional façade contributes to the existing piazza and therefore should be preserved. The existing entrance hall with gawda moulding is also to be retained within the proposal.

This office finds no objection to the redevelopment of the interior and a moderate well designed addition.

The architect is to submit a Works Method Statement detailing the appropriate measures proposed for ensuring the structural stability of the existing façade and entrance hall during the course of works.

The Superintendence will comment further on this development application on receipt of an adequately amended proposal and a Works Method Statement."

Illi mis-suespost huwa ampjament car li l-SCH hija opposta għal dak li qed jigi propost, b'tali pozizzjoni hija imsejjsa fuq zewg aspetti ewlenin li huma: (i) t-twaqqiegh tal-binja ezistenti; u (ii) l-għoli u l-volumi tal-binja propost. Jirrizulta wkoll li l-aggravji u t-thassib tal-appellanti fil-magħor parti jikkonincidu ma' din l-oggezzjoni tal-SCH.

Illi dwar it-twaqqiegh tal-binja, fl-evalwazzjoni tal-Awtorita giet provduta l-analizi segwenti:

"--Demolition / architectural value of the building

The Superintendence of Cultural Heritage, in doc. 83A, stated that the existing building has a degree of cultural heritage, and thus, the traditional facade, including the existing entrance hall, should be preserved.

The architect indicated in doc. 87B that he discussed this issue further with the SCH and argued that if the existing facade is retained, this facade will not have proper foundations to carry the additional load of three floors, and that if this facade is retained the overall height allowed will be exceeded. The architect requested to proceed with the application as submitted since the SCH are still of the opinion that the modernist facade on the piazza is to be retained.

The proposed total demolition of the building will result in the loss of the cultural heritage, which is in conflict with SPED TO 8, which aims for the safeguarding and enhancement of the cultural heritage." [Skont il-case officer report a fol 88a fl-inkartament tal-PA1531/23]

Illi l-evalwazzjoni supra-citata tinkludi rakkomandazzjoni għar-rifjut li fiha huma elenkati zewg ragunijiet ta' rifjut, u waqt l-ewwel smiegh, il-Kummissjoni tal-lppjanar talbet li dawn ir-ragunijiet ta' rifjut jigu ndirizzati, u komplet tindika li:

"Proposal is to be in line with P41 such that edge of balcony and apertures are to be at least 6m from third party. PC noted existing building and immediate context and is not averse to its demolition. Thus RFR 1 is being justified."

Illi fl-evalwazzjoni aggornata permezz tal-case officer report a fol 143a, l-Awtorita firrigward tar-ragunijiet ta' rifjut elenkati fl-evalwazzjoni originali ndikat hekk kif segwenti:

"RFR 1 - The Planning Commission has provided a justification for RFR 1 therefore no longer applicable.

RFR 2 - The Commission is to compare previous drwg. 9e with the current proposal drwg.

125b. There is no change in the overall building design except for the open balconies which are now being proposed to be enclosed with railings. RFR 2 is therefore still applicable."

Illli waqt it-tieni laqgħa, il-Kummissjoni specifikkament dwar it-tieni raguni tar-rifjut li kienet giet rakkomandata fl-evalwazzjoni originali ndikat hekk kif segwenti:

"RFR2 - PC noted dwg 125b noting the open balconies have been reduced in size thus not averse to proposal."

Illli l-proposta odjerna finalment giet approvata waqt it-tielet laqgħa, b'din il-proposta tinkludi t-twaqqiegh tal-binja ezistenti, u blokk għda ta' skala simili għal dak li originarjament kien qed jigi propost. Minn dan kollu jirrizulta li l-pozizzjoni opposta tal-SCH giet kkunsidrata u mwiezna mill-Awtorita, li bl-approvazzjoni tagħha l-Kummissjoni esprimiet nuqqas ta' qbil ma' din il-pozizzjoni tal-SCH. Dan jirrizulta li huwa fl-ambitu u filparamerti tar-regolament 9 fil-legislazzjoni sussidjarja 552.13 li fih huwa specifikkament kif segwenti:

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

It-Tribunal josserva li b'dan ir-regolament, il-legislatur espressament iddikjara li rakkomandazzjonijiet minn konsulenti u kumitati m'għandhomx b'mod awtomatiku jissarf f'xi tip ta' approvazzjoni u/jew rifjut. Jikkumplimenta dan ir-regolament huwa l-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552, u dan ukoll ma' jisspecifikax li xi konsulent jew kumitat għandu laħhar kelma f'xi deċiżjoni. Għaldaqstant il-fatt li l-SCH qajmet oggezzjoni dwar dak li qed jigi propost ma' jfissirx li l-approvazzjoni tal-Kummissjoni awtomatikament tmur kontra l-Artikolu 72(2). Fil-fatt f'dan l-artikolu huwa espressament indikat li fid-deċiżjoni tagħha l-Awtorita għandha tqis diversi fatturi li jinkludu kemm il-pjanijiet u l-policies, kemm rakkomandazzjonijiet minn konsulenti u kumitati, kemm rappreżentazzjonijiet, kif ukoll materja oħra ta' sustanza inkluz commitments legali, dan hekk kif segwenti:

"(2) Fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar għandu jqis:

(a) pjanijiet;

(b) policies;

l-żda pjanijiet sussidjarji u policies m'għandhomx ikunu applikati retroattivament b'mod li jkunu jolqtu b'mod kuntrarju drittijiet akkwiziżi li jirrizultaw minn permess għall-iżvilupp validu, jew liċenza valida tal-pulizija jew tal-kummerċ mahruġa qabel l-1994;

(c) regolamenti magħmula taħt dan l-Att: l-żda l-Bord tal-Ippjanar għandu jirreferi biss għal pjanijiet, policies jew regolamenti li ġew iffinalizzati u approvati mill-Ministru jew mill-Kamra tad-Deputati, skont il-każ, u publikati;

(d) kull haġa oħra ta' sustanza, kompriż commitments legalifil-viċin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji, li l-Bord tal-Ippjanar jista' jqis bħala rilevanti;

(e) ir-rappreżentazzjonijiet li jsiru b'risposta għall-pubblikazzjoni tal-proposta ta' żvilupp; u

(f) rappreżentazzjonijiet u rakkomandazzjonijiet magħmulamin bordijiet, kumitati ukonsulenti b'risposta għan-notifika ta' applikazzjonijiet."

Illli għaldaqstant filwaqt li rakkomandazzjonijiet mill-konsulenti esterni inkluz l-SCH huma wahda mill-konsiderazzjonijiet li għandhom jigu meqjusa, hekk kif jitolb l-Artikolu 72(2), l-Awtorita hija obbligata li tqis l-aspetti kollha ta' dak li jkun qed jigi propost. Dawn jinkludu l-fatt li s-sit odjern huwa b'denominazzjoni ta' '3 floors plus 3 course basement' li permezz tal-Anness 2 tal-linja gwida DC15 jittrassponi għal għoli kumplessiv ta' 16.3 metri, dan hekk kif diskuss fl-ewwel aggravju. Jibqa però l-fatt li rakkomandazzjonijiet tal-SCH għandhom piz mhux zgħir għal dak li għandhu x'jaqsam mal-protezzjoni tal-wirt kulturali, u b'hekk huwa fundamentali għall-merti tal-każ odjern li jigi meqjus it-thassib u l-oppożizzjoni espress mill-SCH fil-każ odjern, u c-cirkostanzi fattwali relattivi. Illi dwar il-valur tal-binja ezistenti, l-SCH fl-ewwel risposta a fol 59a tindika li "The existing building bear onto a piazza which is also legible on the 1968 Survey Sheet. Three of the four corner buildings, including the one in question, are of a similar design and proportions.", fittieni risposta a fol 77a tindika li "The design of the existing façade contributes to the existing piazza which is in the majority enclosed by pre-68 buildings constructed in traditional style and to traditional proportions." u fit-tielet risposta a fol 83a tindika li "The Superintendence again notes that the existing traditional façade contributes to the existing piazza and therefore should be preserved." Dan juri li l-oppożizzjoni tal-SCH għat-twaqqiegh ta' din il-binja huwa msejjes fuq il-kontribut tal-faccata ezistenti fuq il-piazza li jhares fuqha, liema faccata hija diskritta mill-SCH bħala wahda bi stil tradizzjonali. Dan ifisser li kuntrarju għal dak li jallegaw l-appellanti fit-tielet aggravju, fl-ebda mument l-SCH ma' kkonfermat li l-binja ezistenti hija ta' valur storiku, għaliex din tiffoka fuq elementi ta' disinn u vizwal.

Illli l-Awtorita fir-risposta tagħha tindika li din il-binja ezistenti hija tas-sittinijiet, u din la hija skedata u lanqas tinsab fi hdan iz-zona ta' konservazzjoni urban, u b'hekk tikkonkludi li l-proposta sssegwi TO 8.7, liema objettivi huwa elenkat fit-tielet aggravju. Dan l-objettiv jesprimi prezunzjoni kontra t-twaqqiegh ta' binjiet skedati u vernakolari, hekk kif segwenti:

"To safeguard and enhance biodiversity, cultural heritage, geology and geomorphology by:

7. Controlling activities which might have an impact on areas, buildings, structures, sites, spaces and species with a general presumption against the demolition of scheduled and vernacular buildings”

Illi dan it-Tribunal hawnhekk jaghmel referenza ghar-ritratti esterni tal-binja ezistenti a fol 1h, u josserva li l-faccata tal-binja ezistenti hija semplici u tipika tas-sittinijiet u sebjani, u minghajr ebda elementi sinifikanti ta' xi mportanzi vernakolari. It-Tribunal josserva wkoll li filwaqt li fir-risposta tal-SCH jigi ndikat li hemm zewg binjiet ohra fil-kantunieri li jharsu fuq il-pjazza li huma b'disinn u proporzjonijiet simili ghall-binja ezistenti fuq is-sit odjern, dawn il-binjiet ma' gewx specifkament indikati mill-SCH, filwaqt li mir-ritratti pprezentati millappellanti m'huwiex daqstant car ghal liema binjiet l-SCH kienet qed taghmel referenza. Dan jinghad ghaliex il-binjiet l-ohra li jharsu fuq din il-pjazza li gew mibnija fl-istess perjodu [Skont ir-ritratti pprezentati mill-appellanti u l-Google street view li huwa disponibbli pubblikament] huma fil-maggor parti b'disinn aktar elaborat. Fil-fatt il-binja li b'xi mod ghandha arkitettura simili ghall-kaz odjern hija dik li giet approvata ghat-twaqqiegh fil-PA 774/22, u jirrizulta ghal dan it-twaqqiegh l-istess SCH ma' opponietx. Il-binja l-ohra b'elementi simili ta' disinn hija dik f'kanutiera ohra man-naha tax-xlokk tas-sit odjern, pero it-Tribunal huwa tal-fehma li d-disinn ta' din il-binja jinkludi ferm aktar elementi ta' nteress mill-binja odjerna. In vista ta' dawn il-fatti, it-Tribunal jonqos jekk ma' jesprimx thassib dwar il-pozizzjoni inkonsistenti mehuda mill-SCH fil-kaz odjern, u dan jinghad ghaliex filwaqt li fil-kaz odjern din l-entita sahqet fuq l-oppozzjoni taghha ghat-twaqqiegh tal-binja, din l-istess entita fil-PA 774/22tat il-kuness taghha ghal twaqqiegh ta' binja b'disinn simili fil-kantuniera l-ohra tas-sit odjern, b'din f'dak il-kaz iddikjarat “The Superintendence notes that the building in question does not have value as to warrant its preservation. The Superintendence therefore does not object in principle to a redevelopment of the site.” [Skont dok a fol 40a fl-inkartament tal-PA774/22]

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, it-Tribunal huwa fi qbil ma' l-Awtorita li l-binja ezistenti ma fiha ebda valur vernakolari, arkitetoniku jew storiku li jimmerita jigi ppreservat, u b'hekk ma hemm ebda ksur ta' TO 8.7 elenkat fit-tielet aggravju. It-Tribunal josserva wkoll li filwaqt li fit-tieni aggravju ssir referenza ghall-gwidi G3 u G14 tal-linja gwida DC15 in parti b'elazzjoni mal-kwistjoni ta' twaqqiegh tal-binja ezistenti, jirrizulta li dawn il-gwidi ma' jittkellmex fuq kif ghandu jkun regolat twaqqiegh ta' bini ezistenti, u b'hekk l-allegat ksur ta' dawn il-gwidi ghal dak li ghanu x'jaqsam mat-twaqqiegh huwa infondat. Dan minbarra li hekk kif gie meqjus minn dan it-Tribunal, il-binja ezistenti ma' fiha ebda valur vernakolari li jimmerita jigi ppreservat, u b'hekk it-twaqqiegh ta' din mhux jigi oppost.

Illi dan iwassal ghat-tieni aspekk ewlini li dwar l-SCH kienet qed topponi, ossia l-gholi u l-volumi tal-bini propost. Illi dwar dan l-SCH fl-ewwel risposta a fol 59a tindika li “The Superintendence immediately notes with concern the excessive heights and volumes as proposed at this location.”, fit-tieni risposta a fol 77a tindika li “The Superintendence also urges extensive rescaling to avoid compromising the values of the existing piazza and traditional buildings. Given the prominent nature of the existing corner building, any proposed volumes are to be terraced away from the piazza to limit the visual impact.” u fittielet risposta a fol 83a tindika li “This office finds no objection to the redevelopment of the interior and a moderate well-designed addition.” Dan juri li l-oppozzjoni tal-SCH ghalliskala tal-binja proposta huwa il-kuntest ezistenti b'enfasi partikolari ssir fuq il-pjazza li s-sit ihares fuqha, b'din l-entita rrakomandat li titnaqqas l-iskala tal-bini ghalkemm ma' jigix specifkat b'kemm dan ghandu jitnaqqas.

I

It-Tribunal josserva li l-pozizzjoni finali tal-SCH a fol 83a sar b'konoxxenza tal-commitments ezistenti li jezistu f'din il-pjazza u fil-vicinanza taghha, dan ghaliex fl-ittra tal-perit inkarigat a fol 79b ssir referenza ampja ghall-permessi PA 7209/17, PA 774/22 u PA 329/19 ricentament mahruga.

Illi huma ta' relevanza partikolari z-zewg permessi PA 774/22 u PA 329/19 li jinsabu filvicinanza mmedjata tas-sit odjern, fejn f'dawn il-permessi minbarra li gie approvat it-twaqqiegh tal-bini ezistenti, gew approvati binjiet godda b'gholi simili ghal dak li gie approvat fl-applikazzjoni odjerna.

Illi kif indikat fl-ewwel aggravju, l-permess PA 774/22 jirrigwarda sit fil-kantuniera l-ohra li thares fuq l-istess piazza pozizzjonat man-naha tal-lvant tas-sit odjern, u l-izvilupp li gie approvat f'dan il-permessi huwa ta' 4 sulari u sular irtirat, u b'gholi rispettiv f'ammont ta' metri li huwa 12.9 metri fil-faccata u 16.3 metri gholi kumplessiv [Skont pjanta approvata a fol 145c fl-inkartament tal-PA774/22]

. Dan huwa l-istess gholi f'ammont ta' sulari u ammont ta' metri li gie approvat fl-applikazzjoni odjerna. It-Tribunal josserva ulterjorment li fl-applikazzjoni PA 774/22 wkoll kienet saret konsultazzjoni mal-SCH, u fl-unika risposta taghha din filwaqt li gibdet l-attenzjoni ghall-kuntest tas-sit kkaratterizzat minn residenzi b'gholi ta' wiehed u zewg sulari, u rrakomandat tnaqqis fl-gholi tal-izvilupp propost, ikkonkludiet “Nevertheless, any development as may be approved is to be in keeping with planning policies for the area, also taking into consideration the existing context.” [Skont dok a fol 40a fl-inkartament tal-PA329/19]

Illi PA 329/19 jirrigwarda sit li jinsab fi Triq l-Isqof Davide Cocco Palmeri u pozizzjonat aktar vicin iz-zona ta' konservazzjoni urbana, u l-izvilupp li gie approvat huwa dak ta' 4 sulari u sular irtirat, u b'gholi rispettiv f'ammont ta' metri li huwa 16.3 metri gholi kumplessiv u 12.9 metri fil-faccata [Skont pjanta approvata a fol 46e fl-inkartament tal-PA329/19]. Dan ukoll huwa l-istess gholi f'ammont ta' sulari u ammont ta' metri li gie approvat fl-applikazzjoni odjerna. It-Tribunal josserva ulterjorment li fl-applikazzjoni PA 329/19 wkoll kienet saret konsultazzjoni mal-SCH, u fir-risposta ahharija din ma' qajimet ebda oggezzjoni ghaz-zieda fl-gholi u l-volum soggett li jkun “in keeping with planning policies for the area, also taking into consideration the existing context.” [Skont dok a fol 44a fl-inkartament tal-PA329/19]

It-Tribunal josserva li l-applikazzjonijiet PA 774/22 u PA 329/19, li kif gia osservat jirrigwardaw twaqqiegh ta' bini ezistenti u blokk godda b'gholi ta' 5 sulari (4 sulari u sular irtirat), jipprecjedu l-applikazzjoni odjerna, u huwa ampjament car li filwaqt li fir-risposti tal-SCH f'dawn il-kazijiet ukoll saret referenza ghall-kuntest tas-sit kkaratterizzat minn binjiet ta' wiehed u zewg sulari, huwa biss fil-kaz odjern li din l-entita qajimet oggezzjoni ghallgholi u l-volum tal-izvilupp. Fil-fehma tat-Tribunal dan l-atteggjament huwa kemmxejn ironiku meta wiehed iqis li l-kuntest qabel gew approvati l-PA 774/22 u PA 329/19 certament kien wiehed inqas zviluppat, u minkeja dan, l-SCH ma' qajimet ebda oggezzjoni ghal tali zviluppi.

Illi dan iwassal ghall-allegat ksur tal-gwidi G2, G3 u G14 elenkati fit-tieni aggravju, u hawnhekk it-Tribunal b'mod preliminari josserva li hekk kif spjegat fil-pagna 26 tal-linja gwida DC15 "Within the document there is a clear departure from a single typology of policy provision to a new framework composed of policy, good-practice guidance and technical specifications.". Fil-pagna 38 ikompli billi jigi ndikat li gwidi huma "Goodpractice guidance (G) that generally provides the intent and establishes the principle but that may then have diverse solutions to achieve such principle particularly given the subjectivity of some of these provisions." Dan kollu qed jigi osservat fil-perspettiva li kif indikat fl-istess pagina 38, Policies fi hdan dan il-dokument huma l-aktar oneruzi. Dan bla ebda mod ma jfisser li d-dispozizzjonijiet elenkat fil-gwidi m'ghandomx piz, izda li dawn ilgwidi ghandhom jigu appikati bil-mod hekk kif mahsub fil-linja gwida DC15, ossia li tali dispozizzjonijiet jistabbilixxu l-principju li l-ghan tieghi jista jintlahaq b'diversi soluzzjonijiet.

Illi l-gwida G2 titkellem dwar il-bzonn li jigi evalwat l-impatt tal-izvilupp fuq l-iskyline, partikolarment f'kaz ta' bdil fit-topografija, u fil-kaz odjern huwa meqjus mit-Tribunal li limpatt m'huwix daqstant sinjifikanti meta jigu meqjusa l-izviluppi gia approvati fil-vicin immedjat inkluz il-PA 7209/17, PA 774/22 u PA 329/19, u l-izviluppi ezistenti estensivi gia approvati ftit aktar il-boghod fi Triq ta' Xaghman li jinkludu l-permessi PA 3757/18, PA5125/19, PA 6103/16, PA 4530/21 u PA 1611/20 u li huma ferm vizibli kemm fir-ritratti a fol 1h u fil-prova PA2 tal-Awtorita. It-Tribunal jerga jaghmel referenza specifika ghall-permess PA 774/22 fil-kantuniera l-ohra ta' din l-istess pjazza li fieh gie approvat bini b'gholi ta' 5 sulari (erba' sulari u sular irtirat), u l-permess PA 329/19 aktar vicin lejn iz-zona ta' konservazzjoni ta' din il-lokalita, u li fieh ukoll gie approvat bini b'gholi ta' 5 sulari (erba' sulari u sular irtirat). It-Tribunal ghal darb'ohra jaghmel enfasi partikolari ghall-permess PA 774/22 li jirrigwarda kantuniera ohra li thares fuq l-istess pjazza, u li fieh gie approvat zvilupp ta' 5 sulari (4 sulari u sular irtirat) li huwa l-istess ammont ta' sulari approvat fil-kaz odjern, u bl-istess gholi f'ammont ta' metri. Il-hrug ta' dan il-permess ghandu implikazzjonijiet qawwija fuq il-kuntest tas-sit odjern, dan partikolarment fl-ambitu tal-insenjament tal-Qorti tal-Appell moghtija fis-sentenza 'Frank Zammit vs L-Awtorita tal-pjanar' (appell numru 17/2022), fejn gie ndikat is-segwenti:

"It-Tribunal darba rinfaccat b'sitwazzjoni pjuttost cara li l-izvilupp ser imur kontra dak li hu l-gholi predominanti fiz- u ta' influenza u speccjalment fit-tliet kantunieri l-ohra ta' salib it-toroq in linea ma' dak li trid l-istreetscape analysis skont figure 18(b) ma kellux iqis il-facade analysis b'gustifikazzjoni. Il-facade analysis tikkumplimenta mhux tisostitwixxi dak li jigi ravvizat fl-istreetscape analysis." [enfasi mizjuda mit-Tribunal]

Ghal dawn ir-ragunijiet, hija l-fehma meqjusa ta' dan it-Tribunal li fil-kaz odjern ma jirrizultax li hemm ksur tal-gwida G2.

Illi dwar iz-zewg gwidi l-ohra li huma G3 u G14, it-Tribunal josserva li l-gwida G3 titkellem dwar ir-relazzjoni bejn binjiet ezistenti u binjiet godda sabiex zvilupp gdid ikun kompatibbli mal-fibra urbana ezistenti, filwaqt li l-gwida G14 titkellem dwar l-importanza li l-fibra urbana ezistenti tittiehed in konsiderazzjoni meta jkun ser isir zvilupp. Illi kif gia gie osservat, il-fibra urbana ezistenti tinkludi binjiet ta' zmien is-sittinijiet b'gholi ta' wiehed u zewg sulari, u binjiet aktar ricenti u b'gholi simili li huma daww approvat fil-PA 774/22 u PA 329/19. It-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti approvati u minn dawn josserva li d-disinn addotta ghall-faccata tal-binja l-gdida jinkludi gallariji fil-livell tal-ewwel, it-tieni u t-tielet sulari li huma estensivi u li jiddominaw il-faccata. Dan l-impatt huwa ferm prominenti fil-parti li thares direttament fuq il-pjazza ghaliex il-gallariji jkomplu ghaddejjin fil-kantuniera, u dan fil-fehma tat-Tribunal johloq disinn mhux pjacevoli u dominanti li ma jezistix fil-kuntest attwali. Illi ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma li sabiex ikun hemm konformita mal-gwidi G3 u G14, id-disinn tal-faccata ghandu jigi emendat billi dawn il-gallariji shah li jkomplu mal-kantuniera jigu maqsuma u mcekkna, fejn bil-gallarija li jharsu fuq Triq il-Blat ghandhom ikunu b'tul ta' 3.8 metri, u daww li jharsu fuq Triq l-Isqof Davide Cocco Palmeri ghandhom ikunu b'tul ta' 3.2 metri.

Ghaldaqstant it-Tribunal qed jilqa b'mod limitat parti mit-tieni aggravju li fieh issir referenza ghal ksur tal-G3 u G14, u jordna li l-gallariji ghandhom jigu emendati hekk kif spjegat fil-paragrafu precedenti.

Decide:

In vista ta' dak hawn diskuss, it-Tribunal qieghed jilqa' dan l-appell limitament, u filwaqt li jikkancella n-notifika tal-permess PA 1531/22, fl-ambitu tal-Artikolu 31 tal-Kapitolu 551 jordna lill-applikant sabiex fi zmien tletin (30) gurnata minn din id-decizjoni jipprezenta pjanti emendati li juru l-gallariji shah li jkomplu mal-kantuniera jigu maqsuma u mcekkna, bil-gallariji li jharsu fuq Triq il-Blat ghandhom ikunu b'tul ta' 3.8 metri, u daww li jharsu fuq Triq l-Isqof Davide Cocco Palmeri ghandhom ikunu b'tul ta' 3.2 metri. Il-gallariji ghandhom ikunu iccentrati mal-bibien li jifthu fuhom.

It-Tribunal jordna wkoll lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta' dawn il-pjanti emendati, tohrog mill-gdid il-permess PA 1531/23.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Skont il-mappa 14.11:C tal-pjan lokali s-sit kellu limitaazzjoni ta' gholi ta' tlett sulari u tlett filati semi basement bil-possibilita ta' sular iehor irtirat mentri gie approvat zvilupp ta' hames sular. Il-permess inhareg bi ksur ta' policy P35 tad-DC2015 billi l-gholi permissibli ma jlahhaqx 17.5 metru biex jigi approvat zvilupp ta' hames sulari. It-Tribunal qies li l-izvilupp kien imur kontra l-policy billi l-gholi massimu permissibli hu ta' 16.3 metri izda approva l-izvilupp fuq commitments fil-vicin. It-Tribunal zbalja l-kuncetti billi fiz-zona ta' influenza skont figura 18a hemm biss binja wahda b'gholi ta' tlett sulari u iehor irtirat, u l-ohrajn fihom minn wiehed sa zewg sulari. It-Tribunal ha konjizzjoni ta' permessi f'toroq ohra li mhux dak li trid iz-zona ta' influenza jew il-policy P1 li titkellem fuq 'extent of commitments on site'. Hemm permess wiehed fuq in-naha l-ohra tal-pjazza bl-istess gholi izda anki kieku jitqies li hi fil-vicin, commitment wiehed ma jiggustifikax dan l-izvilupp;
2. It-Tribunal ma immottivax ir-raguni ghaliex gew skartati l-Oggettiv Tematiku 1.6, l-Oggettiv Urban 3.6 tal-iSPED biex jitnaqqas 'development densities' f'zoni urbani. Kull ma qal it-Tribunal hu illi hemm commitments estensivi li mhux il-kaz;
3. It-Tribunal ma qies sew il-policy G3 li titkellem dwar ir-relazzjoni bejn binjiet godda u dawk ezistenti sabiex fejn hemm disinn jew forma dominanti fil-binjiet biswit is-sit, ghandu jkun hemm relazzjoni bejn dak ezistenti u dak propost.

L-eccezzjoni procedurali mqajma mill-appellat Joseph Zammit

F'pagna 3 tar-risposta tal-appellat Joseph Zammit (a fol. 24 tal-process) tqajmet il-kwistjoni li f'Ottubru 2024 giet approvata u emendata l-policy P35 tad-DC2015. Zied li l-policy kif emendata kellha tapplika ghal kaz odjern. Din ir-risposta hi in parti r-reazzjoni ghall-ewwel agravvju tal-appellant rigward l-applikazzjoni tal-policy P35.

Fis-seduta quddiem il-Qorti d-difensur tal-applikant talab li l-atti jigu rimessi lit-Tribunal biex it-Tribunal jikkunsidra l-applikazzjoni wara li jiehu konjizzjoni tal-policy P35 kif emendat. Id-difensur tal-appellant ma opponiex ghat-talba sakemm l-aggravji l-ohra jibqghu impregudikati.

Il-Qorti, wara li hadet konjizzjoni tal-atti, hi tal-fehma illi f'din ic-cirkostanza partikolari meta d-decizjoni ngħatat vicin hafna tal-bdil fil-policy, ikun aktar idoneju li t-Tribunal jerga' jirrevedi limitatament l-ewwel aggravju li sar quddiemu rigward l-applikazzjoni tal-policy P35 u jqis jekk fl-ewwel lok il-policy kif emendata kinitx applikabbli meta ngħatat id-decizjoni u fl-affermattiv jekk għandux ikun hemm bdil fil-konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet milhuqa fl-ewwel aggravju mressaq mill-appellanti sabiex il-partijiet ikollhom l-jedd għal doppio esame.

Decide

Għal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tilqa' l-eccezzjoni procedurali tal-applikant u tordna l-atti jergghu jigu rimessi lit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar biex jikkonsidra biss l-ewwel aggravju mressaq quddiemu mit-terz fid-dawl tal-emenda tal-policy P35 tad-DC2015 jekk applikabbli kif fuq ingħad u tingħata decizjoni limitata biss fuq dan l-aggravju. Il-bqija tal-aggravji mressqa mit-terz quddiem il-Qorti jibqghu impregudikati. Spejjez bla taxxa.

L-appell qed jigi differit *sine die* riappuntabbli fuq talba ta' xi parti wara decizjoni mill-gdid fuq l-ewwel aggravju tal-appellant.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur