



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum it-Tlieta, 15 ta' Lulju, 2025

Numru 1

Appell Nru. 86/2024

Din l-Art Helwa

vs

**L-Awtorita' tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Kenneth Portelli**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Din l-Art Helwa tal-20 ta' Dicembru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Dicembru 2024 li biha laqa' parzjalment l-appell ta' Din l-Art Helwa imma xorta ordna l-hrug tal-permess PA7747/22 b'xi alterazzjonijiet. L-applikazzjoni hi 'to demolish existing rooms and erect 34 flats, office class 4A, 28 garages, substation and pool', fin-Nadur, Ghawdex;

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

Rat l-atti kollha;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan huwa appell intavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni tal-permess b'numru ta' referenza PA7747/22 li jirrigwarda proposta għat-twaqqiegħ ta' kmamar eżistenti u l-bini ta' 34 appartement, uffiċju Klassi 4A, 28 garaxx, substation u pixxina, liema permess jikkonċerna sit fi Triq San Blas, in-Nadur, Għawdex.

Illi permezz tal-appell odjern l-appellanti terzi qegħdin iressqu s-segweni aggravji:

1. Illi l-permess mhux konformi mal-provvedimenti tal-Pjan Lokali skond Mappa 14.7C billi jikser illimitu tan-numru ta' sulari permessibbli u japplika b'mod skorrett policy P35. Is-sit in kwistjoni jinsab parzjalment f'żona deżinjata bħala GZ-EDGE-1 b'għoli permessibbli ta' 2 floors plus 3course basement, u parzjalment f'żona b'għoli permessibbli ta' 3 floors plus 3-course basement. Il-Kummissjoni approvat żvilupp b'4 sulari fuq il-porzjon tas-sit deżinjat bħala GZEDGE-1 u ħames sulari fuq il-porzjon b'limitu ta' 3 floors plus 3-course basement. In-numru ta' sulari skond il-Pjan Lokali għandhom jiġu mħarsa u ma jistawx jinqabżu sakemm xi policy jew interpretazzjoni tal-Pjan Lokali ma tippermettix, u dan skond paragrafu 2.2 tal-Local Plans Interpretation Document. Policy P35 tal-Linja Gwida DC15 ma tispeċifikax li n-numru ta' sulari permessi skond il-Pjan Lokali jistgħu jiġu maqbuża bl-applikazzjoni ta' Anness 2 tal-istess Linja Gwida. Illi l-Liġi Sanitarja u Anness 2 tal-Linja Gwida DC15 ma jimplikawx li n-numru massimu ta' sulari jista' jinqabeż. Illi huwa evidenti minn policy P35 tal-Linja Gwida DC15 li l-parti tas-sit b'limitu ta' 2 floors plus 3-course basement ma tikkwalifikax għal żvilupp t'erba sulari la ma tilhaqx l-għoli ta' 13.5 metri, filwaqt li l-parti b'limitu ta' 3 floors plus 3-course basement ma tikkwalifikax għal ħames sulari għaladarba mhux permessa tilhaq l-għoli ta' 17.5 metri. Id-deċiżjoni tal-Kummissjoni għalhekk kissret dak rikjest mill-Pjan Lokali u l-policy P35 tal-Linja Gwida DC15.

2. Illi l-policy P27, li tirregola l-fond tal-iżvilupp li m'għandux jeċċedi t-30 metru, tapplika wkoll għal-livelli tal-basement. Il-Kummissjoni approvat livell ta' basement b'fond ta' 37 metru mingħajr binjiet kommessi fuq kull naħa tas-sit. Għalhekk l-iżvilupp approvat jikser il-policy P27 tal-Linja Gwida DC15. L-iżvilupp approvat ser iħarbat l-iskyline eżistenti għallkuntrarju tal-provvedimenti tal-gwida G2 tal-Linja Gwida DC15. Dan huwa ta' tħassib partikolari għaliex is-sit odjern huwa viżibbli minn distanzi twal, speċjalment minħabba l-vicinanza tiegħu għal-limitu taż-żona tal-iżvilupp. L-għoli permessibbli mhux garantit, speċjalment jekk ikun f'kunflitt ma' provvedimenti oħra fl-istess dokument. F'dan il-każ l-għoli massimu permessibbli jirriżulta f'impediment lejn ir-roofscape eżistenti u jimpatta b'mod negattiv il-veduti minn distanzi twal lejn is-sit. Il-Kummissjoni naqset milli tagħti lattenzjoni meħtieġa għal dan, bi ksur tal-gwida G2.

3. Il-Kummissjoni ma tatx widen tal-limitazzjonijiet imposti fir-rigward tan-numru ta' sulari permessibbli skond il-Pjan Lokali u d-dokumenti ta' nterpretazzjoni, w approvat żvilupp b'densità li taqbeż dak li hu meqjus adegwat għas-sit in kwistjoni bi ksur tal-Objettiv Urban 3.6 tal-iSPED.

4. Il-Kummissjoni applikat b'mod żbaljat il-policies applikabbli li jirregolaw is-sit odjern, u għalhekk id-deċiżjoni tikser l-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqstant il-permess għandu jiġi revokat.

Illi fir-risposta tagħha għal dan l-appell, l-Awtorita' trattat l-ewwel aggravju billi saħqet li hija marbuta tagħmel analiżi shiħa kif mitlub bl-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta, li tinkludi analiżi tal-kuntest tagħha permezz tal-policy P1 tal-Linja Gwida DC15. Ilproposta odjerna ssegwi l-istess prinċipji ta' għoli addottati fil-madwar, inkluż applikazzjonijiet riċenti b'referenza PA2856/20, PA7830/20 u PA118/20. Illi l-iżvilupp odjern isegwi l-għoli hekk kif ikkontemplat, interpretat u kommess għaž-żona li jinsab fiha. L-ewwel aggravju huwa bbażat fuq preżunzjonijiet żbaljati għaliex jibbaża fuq il-Local Plans Interpretation Document li huwa dokument ta' kjarifiċi rigward il-Pjanijiet Lokali, liema dokument ma jistax jittiehed bħala politika separata. L-analiżi tal-Awtorita' kienet ibbażata primarjament fuq il-Linja Gwida DC15, li jagħti direzzjoni ċara skond policy P35 u Anness 2. Illi l-interpretazzjoni tal-għoli stabilit f'Mappa 14.7C tal-Pjan Lokali kienet korretta, skond policy P35 u Anness 2 tal-Linja Gwida DC15 u Ċirkulari PA2/24. Illi għalkemm P35 tal-Linja Gwida DC15 tipprovdi limitazzjonijiet għan-numru ta' livelli għal tliet verżjonijiet, dan ma jfissirx li n-numru ta' livelli stabiliti

jieqaf mat-tliet qisien elenkati fil-policy. L-ammont ta' livelli meta jiġi varjat it-tip ta' sotterrann xorta jibqa' japplika l-massimu ta' livelli elenkat f'policy P35. L-istess policy tispeċifika wkoll li kull livell għandu jsejwi l-liġi sanitarja, għaldaqstant, għaladarba l-uffiċċju tas-Sanita' kkonferma dan, id-deċiżjoni tal-Awtorita' kienet ġusta. Fir-rigward tat-tieni aggravju, l-Awtorita' ssostni li l-appellanti ma kinux konsiderazzjoni li diversi siti biswit dak mertu tal-appell odjern għandhom strutturi li jmorru lil' hinn mit-30 metru mit-triq, u għaldaqstant il-provedimenti tal-policy P27 tal-Linja Gwida DC15 li jippermettu żvilupp simili għal dak biswit, setgħu jiġu kkunsidrati. Il-pjanti approvati jillimitaw żvilupp lil' hinn mit-30 metru biss fil-livell sotterrann u dan sabiex jiġu sodisfatti r-rekwiżiti ta' parkeġġ skond policy P18 tal-Linja Gwida DC15. Fil-livell sovrastanti, dan l-ispazju qiegħed jinżamm miftuħ u jsir ġnien, biex b'hekk intlaħaq bilanċ bejn il-prinċipji kollha elenkati fil-Linja Gwida DC15. Mill-apprezzament tal-Kummissjoni fissiduta tat-23 t'Awwissu 2023 u mid-dokumenti approvati, partikolarment a fol dok 495E flinkartament tal-applikazzjoni, jidher li ttiehdu konsiderazzjonijiet tal-kuntest tas-sit li huwa karatterizzat bi żviluppi simili. Il-proposta odjerna ssegwi dak mitlub mill-gwida G2 tal-Linja Gwida DC15 għaliex attenzjoni suffiċjenti ingħatat għall-kuntest tal-madwar u għaliex ilbinja ma tispikkax fuq il-madwar, kif inhu prospettat mill-Pjan Lokali. Dan anke għaliex ilbinjiet fuq in-naħa ta' wara tas-sit jinsabu fuq livell oġhla minn dak odjern u għalhekk ilbinjiet ikunu qed isegwu l-kuntest tal-madwar tas-sit skond il-LiDAR data preżentata fil-mori ta' dan l-appell. Għaladarba l-proposta odjerna hija simili għal binjiet madwar, dak magħdud mill-appellanti fid-dawl tal-gwida G2 m'għandu l-ebda siwi għaliex dan ma jiksirx ir-ritmu fl-ġholi kkontemplat fil-Pjan Lokali. Rigward it-tielet aggravju, l-Awtorita' ssostni li l-proposta ssegwi l-istrategġija u l-oġġettivi kollha tal-iSPED, b'mod partikolari l-Objettiv Urban 3. LiSPED, il-Pjan Lokali u l-Linja Gwida DC15 huma f'sintonija ma' xulxin, għall-kuntrarju ta' dak magħdud mill-appellanti, u dan b'referenza għall-Appell 281/17. B'referenza għar-raba' aggravju, l-Awtorita' tishaq illi segwiet il-leġislazzjoni, strategġija, pjanijiet, politika u linja gwida applikabbli għas-sit odjern fl-intier tagħhom. Għalkemm l-appellanti allegaw li l-Awtorita' ma tatx widen għal dak li sostnew it-terzi nteressati, din issostni li fil-kors tal-applikazzjoni kienet konsiderazzjoni ta' dan kollu skond kif elenkat fl-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-lamentela tal-appellanti kellha titpoġġa fil-perspettiva wiesgħa mitluba minn Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 u tar-Regolamenti fil-Liġi Sussidjarja 552.13. Il-lamentela tal-appellanti wehida qatt ma tista' tkun raġuni ta' rifjut. Għaldaqstant l-Awtorita' tishaq li l-appell odjern huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u għandu jiġi miċhud.

Fin-nota sottomessa nhar is-16 t'April 2024, l-applikant iddikjara li qed jagħmel ir-risposta tal-Awtorita' tal-lppjanar bħala tiegħu.

Illi fis-26 t'April 2024, l-appellanti ssottomettew nota ta' sottomissjonijiet finali fejn indikaw permezz ta' block plan numru ta' permessi fl-istess triq tas-sit odjerna, b'numru ta' sulari li ma jeċċedix żewġ sulari b'semi-basement u sular irtirat. Il-permessi ndikati għandhom referenzi PA299/22, PA3292/21, PA1044/19, PA6343/22, PA2862/18, PA1926/15, PA6806/19, PA1512/22, PA3727/18, PA3835/15, u PA1220/19. Fl-istess nota, l-appellanti ssottomettew numru ta' ritratti matul Triq San Blas li juru kuntest ta' binjiet ta' ġholi simili.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-applikant datata 15 ta' Lulju 2024, dan issottometta block plan b'numru ta' siti ndikati fil-madwar, liema siti għandhom permessi b'referenzi PA5074/21, PA7380/20, PA6328/03, PA2856/20, PA7967/22, PA6547/20, PA637/19, PA3010/24 u PA85/21. L-applikant jindika illi minn dawn il-permessi msemmija, l-iżviluppi koperti bil-permessi PA5074/21, PA7380/20, PA7967/22, PA6547/20 u PA85/21 għadhom ma ġewx żviluppati.

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

Ikkunsidra:

Illi b'mod preliminari, dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-proposta approvata [Vide pjanti approvati a fol dok 1A, 408B, 408G, 451A, 451B, 451C, 451D, 451E, 451F, 495B, 495C, 495D, 495E fl-inkartament PA7747/22] mertu tal-permess odjern, fejn skond il-pjanti approvati, talbet twaqqiegħ ta' bini eżistenti u hitan tassejjieħ u qluġħ ta' siġar mis-sit odjern. Il-bini propost, li jissostitwixxi dak eżistenti, jikkonsisti minn livell sotterrann li jipprovdni 27 garaxx u substation, u żvilupp li jvarja minn 4 sulari u wieħed irtirat għal 3 sulari u wieħed irtirat li jkopru garaxx, uffiċċju Klassi 4A, 6 maisonettes, 22 appartament, 6 penthouses u pixxina komuni.

It-Tribunal jieħu konjizzjoni wkoll tal-Pjan Lokali għal Għawdex u Kemmuna, fejn f'Mappa 14.7-A jindika li s-sit odjern jinsab f'żona residenzjali u għaldaqstant għandha timxi mal-provedimenti tal-policies GZ-HOUS-1 tal-istess Pjan Lokali. Mappa 14.7-C tindika illi parti mis-sit għandha ġholi

permissibbli ta' three floors, three courses filwaqt li l-parti rimanenti tagħmel parti miż-żona rregolata minn policy GZ-EDGE-1 tal-Pjan Lokali.

L-Ewwel u t-Tielet Aggravji

Illi permezz tal-ewwel u t-tielet aggravju, l-appellanti ressqu kwistjonijiet marbuta mannumru ta' livelli approvati mill-Awtorita' fl-applikazzjoni odjerna.

Illi fl-ewwel aggravju l-appellanti sostnew illi l-iżvilupp approvat mhux konformi malprovvedimenti ta' Mappa 14.7-C tal-Pjan Lokali u policy P35 tal-Linja Gwida DC15 ġialadarba jikser il-limitu ta' sulari permissibbli. Dan għaliex il-Kummissjoni approvat żvilupp b'erba' sulari fuq il-porzjon b'għoli permissibbli skond GZ-EDGE-1 u f'ames sulari fuq ilporzjon b'għoli permissibbli ta' 3 floors plus 3-course basement. L-appellanti jsostnu li, skond paragrafu 2.2 tal-Local Plans Interpretation Document, n-numru ta' sulari stabbilit bil-Pjan Lokali ma jistax jinqabeż sakemm xi policy jew interpretazzjoni tal-Pjan Lokali ma tippermettix dan, li mhux il-każ għall-iżvilupp odjern. L-appellanti jzidu li policy P35 u Anness 2 tal-Linja Gwida DC15 u l-Liġi Sanitarja ma jippermettux li n-numru permissibbli ta' sulari jista' jinqabeż. Jingħad ulterjorment li huwa ċar li minn policy P35 tal-Linja Gwida DC15 li l-parti tas-sit b'limitu ta' 2 floors plus 3-course basement ma tikkwalifikax għal żvilupp t'erba sulari bl-istess mod li l-parti b'limitu ta' 3 floors plus 3-course basement ma tikkwalifikax għal f'ames sulari.

Fit-tielet aggravju, l-appellanti komplew isostnu li l-Kummissjoni ma tatx widen tallimitazzjonijiet fir-rigward tan-numru ta' sulari imposti mill-Pjan Lokali u d-dokumenti ta' nterpretazzjoni w approvat żvilupp b'densità li taqbeż dak li hu meqjus adegwat għas-sit skond l-Objettiv Urban 3.6 tal-iSPED.

Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal jieħu konjizzjoni tal-limitazzjonijiet fl-għoli mposti mill-Pjan Lokali, li hekk kif indikat fil-predett, jallokaw għoli permissibbli ta' 2 floors plus 3 course basement għall-parti mmarkata bħala GZ-EDGE-1 fuq Mappa 14.7-C tal-Pjan Lokali, ossia man-naha tat-Tramuntana tas-sit, u 3 floors plus 3-course basement għall-parti rimanenti.

L-argument tal-appellanti fil-konfront tal-ammont ta' sulari huwa primarjament msejjes fuq paragrafu 2.2 tal-Local Plans Interpretation Document, il-gwida uffiċjali tal-Awtorita' għallinterpretazzjoni tal-Pjanijiet Lokali. Illi b'risposta għal dan, l-Awtorita' qed targumenta li dan huwa dokument ta' kjarifici għal diffikultajiet li rrizultaw meta gew ippublikati l-pjanijiet lokali, filwaqt li l-Linja Gwida DC15 jagħti direzzjoni ċara dwar dan skond policy P35 u Anness 2.

Illi l-paragrafu 2.2 ta' dan id-dokument li għalih l-appellanti jagħmlu referenza, hemm elenkata s-segwenti nterpretazzjoni:

"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." [enfasi miżjud]

Mis-suespost jirriżulta li din l-interpretazzjoni provduta f'paragrafu 2.2 ma tindikax b'mod definittiv li l-ammont ta' sulari għandu jkun dak indikat fil-Pjan Lokali, proprju għaliex thalli lok għal interpretazzjoni meta tispeċifika dak enfasizzat supra. Illi f'dan ir-rigward huwa rilevanti dak li tindika l-Awtorita' fir-risposta tagħha, ossia li l-Linja Gwida DC15 jagħti direzzjoni ċara dwar il-limitazzjoni tal-għoli applikabbli. Illi fil-fatt, it-Tribunal josserva li l-linja gwida DC15 tinkludi provvedimenti transitorji u b'mod speċifiku tindika li "Height limitations in metres will now be governed according to the interpretation provided in Annex 2", u b'harsa lejn Anness 2 tal-Linja Gwida DC15 jirriżulta li dan jipprovdi nterpretazzjoni tal-għoli fl-ammont ta' metri, skont l-ammont ta' sulari indikati fil-Pjan Lokali. Illi filwaqt li dan ma jirregolax l-ammont permissibbli ta' sulari, jirriżulta li huwa blapplikazzjoni ta' dan flimkien mal-provedimenti tal-policy P35 tal-Linja Gwida DC15 li jiġi determinat l-għoli permissibbli f'ammont ta' metri u saħansitra f'ammont ta' sulari.

Illi dan iwassal għat-tieni argument ewlieni tal-appellanti, fejn filwaqt li huma jirrikonoxxu l-applikazzjoni tal-linja gwida DC15, jargumentaw li saret applikazzjoni zbaljata tal-Policy P35 u dan b'mod partikolari fl-interpretazzjoni tan-numru ta' sulari għal-limitazzjonijiet ta' għoli differenti li huwa munit bihom is-sit odjern.

●B'hekk it-Tribunal jgħaddi sabiex jirreferi għall-policy P35 tal-Linja Gwida DC15 li tirregola l-għoli tal-iżviluppi flimkien man-numru ta' livelli permissibbli, u dan skond is-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 (Figure 45). The only vertical structures that may be considered beyond the height limitation will be Wind Turbines (as defined within the Micro Wind Turbines policy), Telephony/Communication Antennae and flagpoles. The height of the street façade is arrived at by deducting 3.4 metres from the maximum allowable height provided in Annex 2.

Within the maximum height limitation, each floor shall have a minimum clear internal height in accordance with Sanitary Law.

Interpretation of building height limitations outside villa/bungalow areas

Where the proposed building has a street façade of at least 12 metres, the uppermost floor above such height will be setback from the street façade. Such setback will be determined using the sight line principle, provided that it is never less than 3 metres. A sight line is to be taken from a point at 1.6 metres height located at the opposite side of the street to the building height along the building alignment, and extended until it meets the maximum height defined in the Local Plans. Figure 46 illustrates the setback for the uppermost floor located above a street façade of 12 metres, 14.1 metres and 21.6 metres, for different street widths. Note that in the case of:

- A street façade of 6.4 metres, where the total height is 9.8 metres – no more than three levels above highest pavement level will be allowed.
- A street façade of 10.1 metres, where the total height is 13.5 metres – no more than four levels above highest pavement level will be allowed.
- A street façade of 14.1 metres, where the total height is 17.5 metres – no more than five levels above highest pavement level will be allowed.

[...]

Mis-suespost jirriżulta li, l-għoli permessibbli tradott skond Anness 2 u ċ-Ċirkolari 2/24 m'għandux jaqbeż is-16.3 metri fil-kaz tal-parti tas-sit man-naha tan-Nofsinhar. Illi f'dak li jirrigwarda l-parti tas-sit man-naha tat-Tramuntana, it-Tribunal jerga' jirreferi għal dak li tipprovdi l-policy GZ-EDGE-1 tal-Pjan Lokali fejn tillimita l-għoli għal 2 sulari u three-course basement, u jinnota li l-istess policy tippermetti biss sular irtirat f'kaz li jigu sodisfatti numru ta' kriterji, liema sular huwa għalhekk mhux garantit. Illi f'dan il-kaz, il-policy GZEDGE-1 tipprovdi hekk kif gej:

An additional floor to the two floors may be permissible provided that all the following conditions are adhered to:

- a) The site does not qualify as Ridge Edge Development; and
- b) The additional floor shall comply with conditions for Penthouses (except for criterion A(a) and C) as indicated in Section 10.6 of DC2005.

Illi għaldaqstant huwa car li din il-policy surreferita tagħmel eccezzjoni għal sular addizzjonali fuq sit li ma jikkwalifikax bħala ridge edge, u dan anke jekk il-bini huwa biss ta' zewg sulari, għall-kuntrarju ta' siti f'zoni ohra fejn is-sular addizzjonali huwa permess biss fuq tlett sulari jew aktar skont kriterju (a) tal-Policy 10.6 tad-DC05 li kienet tirregola l-penthouses.

Illi mir-ritratti tal-ajru u minn analizi tal-kuntest tas-sit, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li għalkemm in-naha ta' wara tas-sit odjern thares fuq zona ODZ, din iz-zona rurali m'għandhiex il-karatteristiki ta' ridge kemm minhabba l-pjanura u t-topografija tagħha, kif ukoll għall-fatt li l-istess zona hija mdawwra u magħluqa b'bini iehor b'faccata fuq Triq ilQortin. F'dan ir-rigward, l-eccezzjoni ta' sular addizzjonali kif stipulat fil-policy GZ-EDGE-1 għandha tapplika għas-sit odjern u għalhekk l-għoli massimu permessibbli fuq is-sit huwa dak ta' zewg sulari, three-courses basement u sular addizzjonali rtirat fil-livell tal-bejt.

Oltre dan, it-Tribunal jinnota li l-istess policy GZ-EDGE-1 tkompli billi tispecifika li “The relevant provisions in PART 2 of the DC2005 shall continue to apply”. Illi din it-tieni parti fid-DC05 kienet tirreferi għal policies relatati ma' l-għoli tal-bini, inkluz l-għoli massimu permessibbli f'metri skont il-policy 2.1. Hawnhekk it-Tribunal jirrimarka li llum il-gurnata din il-linja gwida giet sostitwita bil-linja gwida DC15, u għalhekk naturalment għandha tapplika din il-linja gwida vigenti.

Illi hekk kif spjegat supra, il-Policy GZ-EDGE-1 succitata tippermetti għoli massimu permessibbli ta' zewg sulari u three-course basement liema għoli f'dan il-kaz jigi tradott għal għoli massimu ta' 8.9 metri. Illi dan l-għoli johrog mit-tieni kolonna ta' Anness 2 meta wiehed jelimina it-3.4 metri għal sular irtirat li Anness 2 b'mod generali jahseb għalih, kif indikat fil-policy P35 ta' l-istess linja gwida fejn jinghad li “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... include the provision

of any setback floors... The height of the street façade is arrived at by deducting 3.4 metres from the maximum allowable height provided in Annex 2". Madanakollu, gialadarba, kif spjegat aktar kmieni f'dan l-aggravju, il-policy GZ-EDGE-1 taghmel eccezzjoni ghal sular addizzjonali, u liema eccezzjoni hija applikabbli fuq is-sit odjern kif spjegat, allura skont Anness 2 tal-linja gwida DC15, l-gholi massimu ta' zewg sulari, basement u sular addizzjonali, skont dak li tippermetti l-Policy GZ-EDGE-1, ghandu jinqara bhala 12.3 metri.

Illi gialadarba qed jigi stabbilit li l-gholi massimu tas-sit huwa ta' 16.3 metri u 12.3 metri ghan-naha tan-Nofsinhar u n-naha tat-Tramuntana rispettivament, l-iżvilupp ghandu jkun limitat għal 4 sulari, ossia 3 sulari u wieħed irtirat, u 3 sulari, 2 sulari u wieħed irtirat, filpartijiet tas-sit rispettivi. Huwa minnu illi skond dak elenkat fil-policy P35 suċitata, l-erba' u l-ħames sulari jkun eliġibbli biss meta l-gholi massimu permissibbli jkun ta' 13.5 metri u 17.5 metri rispettivament. It-Tribunal jiehu konjizzjoni wkoll tal-parti tal-policy P35 suċitata li taqra "Within the maximum height limitation, each floor shall have a minimum clear internal height in accordance with Sanitary Law". Hawnhekk it-Tribunal jaċċenna illi għalkemm il-policy ssostni li l-gholi ta' sular ghandu jkun skond ir-rekwiżiti tal-Liġi Sanitarja, dan jistipula biss l-gholi minimu ta' sular abitabli, u mhux kemm-il sular jista' jidhol f'gholi permissibbli.

Maghdud ma' dan, it-Tribunal jaċċenna illi fil-Linja Gwida DC15 hemm diversi policies li għandhom jaħdmu flimkien sabiex jipprovdu żviluppi denji għall-kuntest tagħhom – kwistjoni li hija mportanti ferm għal dan id-dokument, hekk kif jaqra l-preamblu tal-istess Linja Gwida:

"This is a positive document, based on the recognition that there are some important, basic, parameters that must be clearly established in order to guarantee the formation of successful streets and thus establishes 'context' as the leading principle in design, assessment and decision-making of any development proposal." [enfasi miżjud]

Huwa għalhekk li t-Tribunal sejjer jeżamina l-kuntest tas-sit odjern, partikolarment permezz tal-commitments imressqa mill-appellanti, mill-Awtorita' u mill-applikant fil-mori ta' dan lappell.

Il-commitments imressqa mill-appellanti, li għandhom referenzi PA299/22, PA3292/21, PA1044/19, PA6343/22, PA2862/18, PA1926/15, PA6806/19, PA1512/22, PA3727/18, PA3835/15, u PA1220/19, jinsabu, fil-maġġor parti, fuq il-faċċata l-oħra tat-triq odjerna, u għaldaqstant fuq in-naħa ta' Triq San Blas li xxaqleb lejn Wied Bingham b'pendil konsiderevolment qawwi. Dawn għajr għall-permessi b'referenza PA3835/15 u PA1220/19 li jinsabu fuq l-istess naħa ta' Triq San Blas bħas-sit odjern. It-Tribunal jinnota illi l-permess b'referenza PA3835/15 huwa nfatti permess ta' tiġdid tal-permess preċedenti PA570/03, liema permess kien approvat qabel id-dhul fis-seħh tal-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15 u ma biddel xejn fl-gholi tal-bini eżistenti. Għaldaqstant wieħed ma jistax jikkonstata li n-numru ta' sulari fil-bini kien riżultat tal-gholi permissibbli. Fil-permess PA1220/19 ġew proposti alterazzjonijiet fuq żvilupp approvat fil-permess preċedenti PA2359/17, fejn skond il-Case Officer Report it-talba, li kienet limitata għal zewġ sulari biss, ma laħqitx l-gholi massimu permissibbli. Il-permessi rimanenti b'referenzi PA299/22, PA3292/21, PA1044/19, PA6343/22, PA2862/18, PA1926/15, PA6806/19, PA1512/22, u PA3727/18 jinsabu kollha f'siti fejn l-gholi permissibbli huwa limitat skond il-policy GZ-EDGE-2 tal-Pjan Lokali għandhom pendil qawwi lejn Wied Bingham. Għaldaqstant iċ-ċirkostanzi f'dawn il-permessi kienu differenti, primarjament għaliex il-policy GZ-EDGE-2 għandha rekwiżiti differenti minn dawn ta' GZ-EDGE-1 li tapplika għas-sit odjern, partikolarment għaliex ma tippermettix sular addizzjonali. Għaldaqstant fil-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal, il-permessi li jirreferu għas-siti fejn il-policy GZ-EDGE-2 hija applikabbli, għandhom ċirkostanzi li m'humix kumparabbli ma' daww fuq is-sit odjern u għalhekk m'għandhom lebdha piż fuq il-kwistjoni in desamina.

Fir-risposta tagħha, l-Awtorita' għamlet referenza għal tlett permessi PA2856/20, PA7380/20 u PA118/20 u sostniet li l-proposta odjerna ssegwi l-istess principji adottati filmadwar. It-Tribunal josserva illi l-permessi PA2856/20 u PA7380/20 jinsabu dahar ma' dahar mas-sit in kwistjoni fi Triq il-Qortin, ċioe it-triq wara s-sit odjern. Il-permess PA7380/20 jirreferi għal żvilupp ta' ħames sulari fejn l-gholi permissibbli kien ta' 3 floors plus 3-course basement, filwaqt li l-permess PA2856/20 jirreferi għal żvilupp ta' erba' sulari fejn l-gholi permissibbli skond il-Pjan Lokali huwa, skond GZ-EDGE-1. Il-permess PA118/20 jinsab fi sqaq aċċessibbli minn Tria San Blas, f'distanza ta' ċirca 150 metru l-fuq mis-sit odjern. Dan il-permess approva żvilupp ta' 3 sulari u wieħed irtirat f'żona limitata GZ-EDGE-1.

Illib-risposta għall-permessi msemija mill-appellanti, l-applikant intavola numru ta' permessi oħra b'referenzi PA5074/21, PA7380/20, PA6328/03, PA2856/20, PA7967/22, PA6547/20, PA637/19, PA3010/24 u PA85/21. Illi apparti l-permessi PA2856/20 u PA7380/20 diskussi supra, dan it-Tribunal ser jiehu konjizzjoni tal-bqija tal-permessi u josserva illi l-permessi PA5074/21, PA6328/03 u PA85/21

kollha jinsabu fi Triq il-Qortin, ferm viċin tas-sit odjern u fuq livell il-fuq mill-bahar simili għal dik tas-sit odjern u fuq art mingħajr pendil qawwi, hekk kif jidher ċar mill-LiDAR data pprezentata mill-Awtorita' fil-mori tal-appell odjern. Il-permess PA5074/21 jirreferi għal żvilupp ta' hames sulari fejn l-għoli permessibbli kien ta' 3 floors plus 3-course basement. Il-permess PA6382/03 jirreferi għal żvilupp li għalkemm m'għandux sular irtirat għandu tliet sulari u semi-basement mal-faċċata. Is-sit tal-permess PA85/21 huwa fuq medda twila t'art matul Triq il-Qortin b'għoli permessibbli skond GZ-EDGE-1, fejn għe approvat żvilupp li jittarraġ minn 4 sulari w sular irtirat maġenb l-iżvilupp kopert b'PA6328/03, għal żewġ sulari. It-Tribunal jipputwalizza illi l-permess PA85/21 kien soġġett għal żewġ appelli, ossia l-Appell 94/23 u l-Appell 90/23, u li dan ta' laħhar kien qiegħed jiġi kkunsidrat mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-Appell numru 23/2024, u li ricientement kien deciz u l-atti ntbagħtu lura quddiem it-Tribunal u l-appell għadu pendent quddiem Tribunal diversament kompost. Għaldaqstant, dan it-Tribunal sejjer joqgħod lura milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dan il-permess f'dan l-istadju. Il-permessi rimanenti msemmija mill-applikant, b'referenzi PA7967/22, PA6547/20, PA637/19 u PA3010/24 jinsabu kemmxejn distanti mis-sit odjern, u għalkemm kollha jeċċedu n-numru ta' sulari dettat mill-Pjan Lokali, dan it-Tribunal iħoss li ma jgorrux piż daqs dawn li huma ferm aktar viċin tas-sit odjern.

It-Tribunal jirreferi wkoll għall-Objettiv Urban 3.6 tal-iSPED, imsemmi mill-appellanti filhames aggravju, liema Objettiv jaqra s-segwenti.

“Urban Objective 3: To identify, protect and enhance the character and amenity of distinct urban areas by:

[...]

6. Establishing appropriate building heights and development densities

[...]

Hawnhekk it-Tribunal jaċċenna illi, hekk kif qalet l-Awtorita' fir-risposta tagħha għal dan lappell, id-dokumenti ta' politika inkluż l-iSPED, il-Pjanijiet Lokali u l-Linja Gwida DC15 jaħdmu id f'id u mhux separatament. Illi l-objettivi tal-iSPED jirrigwardaw aspetti li fuqhom għandhom jiġi ppromulgati ligijiet, regolamenti u policies tal-ippjanar, b'hekk dawn ma' jistawx jigu meqjusa lil hinn mill-kuntest tal-qafas regolatorju u specifiku li jirregola z-zona, ossia dak tal-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15.

F'dan ir-rigward, it-Tribunal jirreferi għall-ewwel kapitlu tal-iSPED fejn dan jgħid bl-aktar mod car li l-ghan tal-iSPED huwa sabiex jipprovi 'a long term spatial strategy for the environment and development', kif rifless ukoll fil-vizjoni f'paragrafu 1.27 fejn jingħad li 'proposals for the future spatial distribution of development and the protection of the environment on land and sea in a manner that is consistent with national policies and integrates Government's social, economic and environmental objectives.' L-iSPED ikompli jispjega li 'Subsidiary Plans will need to take on board the SPED'.

Dawn l-estratti mehuda mill-ewwel kapitlu juru li l-iSPED huwa pjanolistiku li joffri strategija generali li fuqu policies ta' ppjanar għandhom ikunu mfassla. Fil-fatt diversi policies tal-iSPED huma objettivi b'dikjarazzjonijiet generali li għandhom iservu bhala gwida għall-formulazzjoni ta' policies specifici fuq l-uzu tal-art fil-Gzejjer Maltin. Dan ifisser li kull pjan lokali, linja gwida u policy li taddotta l-Awtorita' għandha tiehu konjizzjoni tal-objettivi tal-iSPED. Madanakollu, l-assessjar tal-Awtorita' ma tieqafx biss mal-provvjedimenti tal-iSPED, kif spjegat fl-iSPED stess, u għalhekk l-assessjar tal-iżvilupp propost kellu jsir b'modolistiku u b'kunsiderazzjonijiet lejn il-policies kollha adottati mill-Awtorita', inkluż il-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15. Illi fil-fatt, it-Tribunal ġa kellu l-okkazzjoni jesprimi dan fl-Appell 281/17 kwotat mill-Awtorita' fir-risposta tagħha.

Illi f'dak li jirrigwarda l-Objettiv Urban 3.6 u l-kontenzjoni tal-appellanti fir-rigward taddensita' tal-iżvilupp, it-Tribunal jinnota li, ladarba l-Pjan Lokali qiegħed jistabbilixxi x'tip u għoli ta' żvilupp jista' jiġi żviluppat fuq is-sit odjern, filwaqt li l-linja gwida DC15 tixhet ukoll importanza fuq il-kunsiderazzjoni xierqa għall-kuntest li jkun jifforma parti minnu s-sit, konsegwentament qed tigi stabbilita wkoll id-densita' residenzjali tas-sit b'kunsiderazzjoni għall-policies tal-linja gwida DC15 fit-totalita' tagħhom, ossia f'dak li jirrigwarda l-għoli, residential floorspace, depth of development, l-eliminazzjoni tal-uzu ta' semi-basement għal skop residenzjali u kunsiderazzjonijiet ohra li warakollox jiddeterminaw id-densita' ta' żvilupp fuq is-sit.

Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal ikompli jaccenna li dan il-kriterju ta' l-objettiv tal-iSPED kwotat mill-appellanti huwa biss gwida generali għall-Pjan Lokali u m'hijiex l-intenzjoni tal-iSPED li denominazzjoni tas-sit fir-rigward ta' uzu u height limitation issir b'mod ad hoc f'kull applikazzjoni, izda li dawn il-kriterji ikunu kkunsidrati u stabbiliti fil-formulazzjoni tal-pjanijiet lokali rispettivi ta' kull post. Illi għalhekk dan it-Tribunal m'huwiex tal-fehma li b'xi mod id-decizjoni tal-Awtorita' injorat il-provvjedimenti tal-objettivi tal-iSPED, izda l-assessjar tal-Awtorita' ma jieqafx biss mal-provvjedimenti tal-iSPED izda jsir b'modolistiku u b'kunsiderazzjonijiet lejn il-policies kollha adottati minn l-Awtorita'.

Hawnhekk, it-Tribunal iqis illi fil-madwar immedjat, f'ragg ta' mhux aktar minn 45 metru mis-sit odjern, fejn hemm l-istess topografija relattivament mingħajr pendil u l-istess densita' li tirriżulta minn ammonti ta' sulari simili, , hemm biżżejjed commitments fraġġ relattivament żgħir li jiġġustifikaw interpretazzjoni differenti ta' dak meqjus fil-Pjan Lokali, u dan kif jixhdu n-numru ta' permessi diskussi supra li ssir referenza għalihom mill-Awtorita' u l-permit holder.

Illi għalhekk jirriżulta li l-gholi tal-izvilupp kif propost u li jvarja bejn 4 u 5 livelli, huwa wiehed li ċertament jirrispetta l-kuntest u għaldaqstant jimxi mal-objettiv tal-Linja Gwida DC15. Għalhekk it-Tribunal iqis li n-numru ta' sulari skond il-proposta odjerna kif approvata huwa adegwat, speċjalment fil-pożizzjoni tas-sit odjern, li hija pożizzjoni ideali sabiex tipprovi tranżizzjoni bejn iż-żona ta' Triq il-Qortin b'gholi permessibbli ta' 16.3 metri, u l-kumplement ta' Triq San Blas b'gholi permessibbli ta' 12.3 metri rregolat minn policy GZEDGE-1 tal-Pjan Lokali. B'rabta' ma' dan, it-Tribunal jagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Appell Nru 43/2019) fl-ismijiet Ghaqda tar-Residenti ta' Santa Marija Estate vs L-Awtorita' tal-Ippjanar li ngħatat nhar il-15 t'Ottubru 2020, fejn il-Qorti tal-Appell tissottolinea s-segwenti:

“fejn zona tkun fil-maggor parti tagħha tant ġia kommissa għal żvilupp li mhux konformi ma' policy, ligi jew pjan tant li l-izvilupp propost jekk ma jigix approvat ikun l-eccezzjoni flagranti għal dak li jirriżulta legalment żviluppat fiz-zona u jmur kontra aspettattiva legittima u ta' sustanza, allura f'dak il-kaz l-element tal-commitment ikun importanti għal evalwazzjoni tal-applikazzjoni. F'kaz simili il-ligi, pjan jew policy issir biss kelma mejta li għandha tinbidel immedjatament mill-legislatur biex tirrispekkja z-zona jew il-parti taz-zona milquta”.

Hawnhekk il-Qorti tal-Appell titfa' l-enfasi fuq l-eccezzjoni flagranti' għal dak li jirriżulta legalment żviluppat. Għalhekk, dan it-Tribunal iqis illi f'din is-sitwazzjoni, fejn hemm ammont konsiderevoli ta' commitments legali li jaqbzu n-numru ta' sulari kif stipulat fil-Pjan Lokali, f'catchment area relattivament żgħira, tkun l-eccezzjoni flagranti li kieku s-sulari filproposta odjerna jkun mnaqqsa. Għaldaqstant, dan huwa każ ċar fejn il-flessibiltà li jippermetti l-Local Plans Interpretation Document fl-interpretazzjoni tal-gholi permessibbli mill-Pjan Lokali, għandha tkun eżercitata. Għaldaqstant, it-Tribunal jiċċad l-ewwel u t-tielet aggravji mressqa mill-appellanti.

It-Tieni Aggravju

Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-Kummissjoni approvat livell ta' basement b'fond ta' 37 metru mingħajr binjiet kommessi fuq kull naħa tas-sit, u dan bi ksur tal-provedimenti ta' policy P27 tal-Linja Gwida DC15. Fl-istess aggravju, l-appellanti jsostnu illi l-gholi permessibbli m'huwix garantit u f'dan il-każ ser jirriżulta f'impediment lejn irroofscape eżistenti u jimpatta b'mod negattiv il-veduti minn distanzi twal. Għaldaqstant il-Kummissjoni naqset milli tagħti attenzjoni għal dan bi ksur tal-gwida G2 tal-Linja Gwida DC15.

Illi in vista ta' dak magħdud fid-diskussjoni tal-ewwel u t-tielet aggravji, dan it-Tribunal jagħzel illi jitratta l-kwistjoni tal-gholi tal-izvilupp u l-impatt fuq il-veduti qabel il-kwistjoni tal-fond tal-livell tal-basement.

Fl-ewwel lok, għalkemm mill-inkartament tal-applikazzjoni jirriżulta li l-impatt negattiv fuq il-veduti mill-bogħod ma kienx diskuss fir-rapport tad-Direttorat [Vide case officer report a fol dok 474A fl-inkartament PA7747/22] u lanqas fil-minuta tal-Kummissjoni [Vide minuti tal-Kummissjoni a fol min 455 u 492 fl-inkartament tal-applikazzjoni PA7747/22], dan ma jfissirx li l-Awtorita' ma ħaditx konjizzjoni ta' dan fl-evalwazzjoni tagħha. Barra minn hekk, l-appellanti ma ġabu l-ebda provi ta' kif dan l-izvilupp kif approvat ser ikun ta' mpatt negattiv fuq il-veduti mill-madwar jew saħansitra l-iskylene tat-triq.

Illi hekk kif jidher ben ċar mill-pjanti approvati¹, l-izvilupp kif propost qed jipprovi tranżizzjoni fl-gholi bejn il-parti tas-sit li għandha għoli permessibbli ta' 16.3 metri u l-parti permessa li tilhaq biss it-12.3 metri, filwaqt li jahseb ukoll għal tranżizzjoni minn binja b'valur arkitettoniku sinjifikanti. Illi hawnhekk it-Tribunal jipuntwalizza li dak li qed jigi kontestat mill-appellanti m'huwix l-gholi tal-izvilupp f'termini ta' metri hekk kif tradott f'Anness 2 tal-Linja Gwida DC15 u f'Ċirkolari 2/24, izda dak li qed isostnu l-appellanti huwa li dan l-gholi massimu m'huwix awtomatiku. Illi t-Tribunal huwa fi qbil ma' l-argument li l-gholi massimu m'huwix garantit, u huwa wkoll konxju mill-pożizzjoni tal-Qorti tal-Appell firrigward ta' din il-kwistjoni, partikolarment kif espressa fid-deċiżjoni tal-Appell Nru 75/2022 deċiż nhar il-15 ta' Marzu 2023 fl-ismijiet Charles Falzon vs L-Awtorita' tal-Ippjanar li taqra s-segwenti:

“Il-Qorti tosserva illi meta hemm pjan jew policy specifika għal zona partikolari, din għandha tigi rrispettata. Pero meta din il-policy qed tagħti direzzjoni cara dwar il-height limitation, u din tigi

sodisfatta bl-izvilupp propost, ma jfissirx li ma jistax ikun hemm policies ohra li jirrigwardaw l-izvilupp li ghandhom jigu skartati u mhux konsidrati. F'dan il-kaz l-izvilupp issodisfa l-height limitation.

[...]

Kif gia inghad il-'height limitation' tal-pjan lokali hu rekwiżit li jillimita l-oghla massimu mhux jekk l-izvilupp hux idoneju għac-cirkostanzi fattwali fiz-zona immedjata fejn qed jigi propost.” [enfasi miżjud]

Dan kien l-istess f'siebs espress fl-Appell Nru 40/2023 deċiż nhar l-24 t'April 2024 fl-ismijiet Thomas Azzopardi u Emma Azzopardi vs L-Awtorita tal-Ippjanar u l-kjamat in kawża Daniel Anastasi il-Qorti pprovdiet is-segwenti nsenjament:

“L-gholi strabbilit fil-pjan lokali hu l-massimu li applikant jista' jitlob meta jipproponi żvilupp. Dan pero ma jaghti ebda dritt kwezit li talba simili tigi accettata sal-gholi massimu jekk hemm fatturi ohra ta' rilevanza għall-ippjanar li dwarhom hemm policies specifici li jridu jittiehdu in konsiderazzjoni. Il-massimu tal-gholi jaghti l-fakolta lill-applikant li jipproponi żvilupp sa dak l-gholi izda tali fakolta hi limitata minn policies specifici u 'jridu' mhux 'jistghu' jigu applikati u osservati fl-ghoti tal-permess talizvilupp.” [enfasi miżjud]

It-Tribunal jirreferi wkoll għal dak rikjest mill-gwida G2 tal-Linja Gwida DC15 li taqra s-segwenti:

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

It-Tribunal jenfasizza illi l-kwistjoni ta' veduti mill-bogħod u kif l-gholi permissibbli ser jaffetwa dan, kien diġa studjat fil-kompilazzjoni tal-Pjanijiet Lokali, partikolarment fiddeżinjazzjoni tal-gholijiet permissibbli.

Hawnhekk it-Tribunal jerga jagħmel referenza għall-permessi sitwati fil-madwar immedjat, saħansitra fuq topografija kemmxajn oghla minn dik tas-sit odjern, hekk kif indikat fil-LiDAR data sottomessa mill-Awtorita'. Il-permessi b'referenza PA5074/21, PA7380/20 u PA2856/20, li kollha ngħataw wara l-pubblikazzjoni tal-Linja Gwida DC15, kollha jilħqu l-gholi massimu permissibbli għas-siti tagħhom. Il-permess PA6328/03 inhareġ qabel il-pubblikazzjoni tal-Pjan Lokali u l-Linja Gwida DC15, izda minkejja dan għandu għoli ta' circa 12-il metru, simili għall-gholi massimu permissibbli ta' 12.3 metri permissibbli bil-limitazzjonijiet viġenti. Għaldaqstant, dan it-Tribunal ma jarax għalfajn dan l-izvilupp, meta mdawwar bi żviluppi li jilħqu l-gholi massimu permissibbli, ser jirriżulta f'impatt hażin għall-veduti minn distanza twila.

Mill-banda l-oħra, fir-rigward tal-kwistjoni relatata mal-fond tal-livell basement, dan it-Tribunal jinnota illi m'huwiex fatt ikkontestat li l-livell sotterrann jeċċedi l-fond massimu ta' 30 metru kif stipulat fil-policy P27 tal-Linja Gwida DC15. Illi dan kien saħansitra nnutat fil-Case Officer Report [Vide case officer report a fol dok 474A fl-inkartament PA7747/22] fejn gie ndikat li l-effetti ta' dan kienu mmitgati b' "landscaping of adequate soil depth to create a green area at the back. It-Tribunal jiehu konjizzjoni tal-pjanti approvati¹, fejn jinnota li l-fond li jeċċedi t-tletin metru mill-linja tal-bini, kien pprovdut b' metru hamrija għat-thawwil ta' xi pjanti u arbuxelli. Fir-risposta tagħha l-Awtorita' ġġustifikat dan il-fond billi sostniet illi b'din iż-żieda dan il-livell seta' jipprovidi iżjed spazji ta' parkeġġ.

It-Tribunal jirreferi għall-policy P27 li taqra s-segwenti:

“In order to safeguard the integrity of existing gardens and backyards that provide a positive contribution to the urban grain of a street, neighbourhood or locality in terms of important green enclaves, the depth of the built footprint as measured from the official building alignment will not be allowed to exceed 30 metres, including any basement floors, unless adjacent existing legal buildings on both sides exceed this limit. In the latter case the depth of built footprint will be allowed until the lesser of the two existing depths (Figure 39a).

[...]” [enfasi miżjud]

Illi mill-policy suċċitata joħroġ biċ-ċar li, saħansitra fil-livell tal-basement, żvilupp mhux permess li jaqbeż it-tletin metru mill-linja tal-bini, għaladarba dan ma jkunx direttament adjaċenti ma' commitments legali fuq kull naħa li diġa kienu permessi jaqbzu dan il-limitu ta' 30 metru. Dan m'huwiex il-kaz għas-sit odjern, u għaldaqstant il-proposta ma setgħetx tkun eliġibbli għal din iż-żieda fil-fond. Għalkemm huwa minnu kif qed issostni l-Awtorita' li dan jipprovidi iżjed spazju għal garaxxijiet, dan it-Tribunal jinnota li r-rekwiżiti ta' policy P18 tal-Linja Gwida DC15 li tirrigwarda l-parkeġġ fuq is-sit, ma' jistgħux jintlaħqu a skapitu ta' policy P27 tal-istess Linja Gwida. Illi apparti dan, it-Tribunal huwa konxju li hemm diversi modi oħra kif dawn il-garaxxijiet setgħu jigu akkomodati mingħajr ma

jinqabeż it-tletin metru stabilit bil-policy. Minkejja li dan l-ispazju huwa mgħotti b'metru ħamrija, ma jiġġustifikax id-dipartenza mill-kelma esperessa tal-policy, saħansitra għaliex il-policy stess ma tispeċifikax dan bħala mitigazzjoni aċċettabbli għal fond li jeċċedi t-tletin metru.

In vista ta' ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, dan it-Tribunal qiegħed jilqa' limitatament dan l-aggravju u jordna li l-applikant għandu jissottometti pjanti riveduti li jillimitaw il-fond tallivell tal-basement għal tletin metru mill-linja uffiċjali tal-bini, skond dak li tipprovdi l-policy P27 tal-Linja Gwida DC15.

Ir-Raba' Aggravju

Permezz tar-raba' aggravju, l-appellanti jsostnu li l-Kummissjoni applikat b'mod żbaljat il-policies applikabbli li jirregolaw is-sit odjern u għalhekk id-deċiżjoni kisret l-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi t-Tribunal jibda' billi jippuntwalizza li, filwaqt li minn dan l-appell jirriżulta li huwa minnu li l-Kummissjoni naqset milli tikkunsidra b'mod korrett dak li jirrigwardja l-fond tal-izvilupp skond policy P27, ma jfissirx li l-Kummissjoni warrbet dak kollu li jirrikjedi l-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dak li jipprovdi l-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta huwa li l-Bord talppjanar għandu jqis diversi konsiderazzjonijiet meta jiġi biex jiddetermina applikazzjoni ta' żvilupp, u dawn jinkludu l-pjanijiet u policies kif ukoll konsiderazzjonijiet ta' natura regolamentari, kontestwali, estetici u ambjentali, kif ukoll rappreżentazzjonijiet imressqa mill-konsulenti esterni u partijiet terzi nteressati. Mill-inkartament tal-applikazzjoni jidher illi l-Awtorita' qieset b'reqqa din il-proposta u ħadet konsiderazzjoni ta' dak kollu li jitlob minnha l-Artikolu 72(2). Minkejja konsiderazzjoni żbaljata tal-policy P27, ma jfissirx li l-Awtorita' ma tatx widen tal-dak magħdud mill-policy, tant li waslet li ġġustifikat iddipartenza. Għalkemm it-Tribunal ma qabilx ma din id-dipartenza, ma jirriżultax illi l-Awtorita' naqset milli ssegwi l-provedimenti tal-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant, dan it-Tribunal jiċċad dan l-aggravju.

Decide:

Għal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qiegħed jilqa' limitatament dan l-appell, iħassar innotifika tal-permess PA7747/22 u jordna lill applikant sabiex fi żmien tletin ġurnata mid-data ta' din id-deċiżjoni jissottometti pjanti riveduti li juru l-fond limitat għall-massimu ta' 30 metru mil-linja uffiċjali tal-bini fil-livell basement, skond dak li tipprovdi policy P27 tal-Linja Gwida DC15. Id-deskrizzjoni tal-proposta u r-rapport tal-Inġinier li jkopri l-livell talbasement għandhom jigu aggornati skont l-emendi effettwati.

Sussegwentament it-Tribunal jordna lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex terġa toħroġ il-permess PA7747/22 fi żmien tletin ġurnata mill-preżentazzjoni tal-pjanti emendati, inkluż kundizzjonijiet standard li normalment japplikaw għal dan il-ġeneru ta' żvilupp.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segweni:

1. It-Tribunal mar kontra dak li jrid il-pjan lokali permezz tal-mappa 14.7C billi approva żvilupp b'aktar sulari minn dak permess bi ksur ta' policy P35. Zbalja meta qies li kien hemm livell ta' commitments li jippermetti d-diskrepanza;
2. L-izvilupp ser johloq development density mhux konformi mal-pjan lokali kontra Oggettiv Tematiku 1.6 u Oggettiv Urban 3.6 tal-iSPED. It-Tribunal qies li dawn l-oggettivi kienu biss kriterju li jixprunaw pian lokali izda f'dan il-kaz kien hemm bizzejjed commitments f'ragg zghir li jiġġustifikaw l-izvilupp. It-Tribunal hu zbaljat billi ma jezistu ebda commitments u l-policy hi cara dwar l-gholi;
3. It-Tribunal ma qies sew li l-visual impact tal-izvilupp bl-gholi mitlub mhux ser imur kontra l-policy G2 tad-DC2015. Il-permessi kwotati mit-Tribunal bħala ġustifikazzjoni għall-gholi la huma fiz-zona ta' influwenza u whud minhom qegħdin fi triq differenti.

Talba tal-partijiet

Il-Qorti tirreferi għat-talba li saret mill-partijiet fis-seduta tal-25 ta' Gunju 2025 fejn gie mitlub li ma tingħatax decizjoni fil-mertu għall-aggravji tal-appellant u l-atti jigu

rimessi lura lit-Tribunal sabiex jikkunsidra l-applikazzjoni wara li jiehu konjizzjoni tal-policy P35 kif emendat u dan bla pregudizzju għall-aggravji l-oħra tal-appellanti. Il-Qorti tqis li t-talba qed issir b'referenza għall-ewwel aggravju tal-appellant li jikkoncerna l-applikazzjoni tal-policy P35.

Il-Qorti, wara li hadet konjizzjoni tal-atti, hi tal-fehma illi f'din ic-cirkostanza partikolari meta d-decizjoni nġatat 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 nġatat 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 taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talba tal-partijiet 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 jibqgħu 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