QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 15 ta' Ottubru, 2025

Numru 1

Appell Nru. 7/2025

Moviment Graffitti, Din l-Art Helwa, Charles Anthony Falzon, Darryl Zarb Cousin, Rozanne Zarb Cousin, Carmel sive Charles Cassano, Stephen Ciantar, Pierre Chircop, Marcelle Chircop, Joseph Muscat, George Sciberras, Gabriella Sciberras, Kira Sciberras, Remigio Zammit Pace, Nicholas Naudi, Monica Catherine Abdilla, David Camenzuli, Robert Gatt, Costantino Borg, Paul u Jacqueline Mercieca, Tony u Rosella Darmanin, Joseph Borg, Joseph Lautier, Joseph Mohnani, Jaak Van Vilet, Sergey Ivanov, Alfred Vella, Josie u Franca Muscat, Elena Gerasimchu u Patrick Dato Mallia

vs

L-Awtorita’ tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza ST Property Investments Ltd. Att: Michael Stivala

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi interessati Charles Anthony Falzon, Marcelle Chircop, Joseph Lautier, Monica Catherine Abdilla, Nicholas Naudi, Dr Gabriella Sciberras, George Sciberras, Dr Joseph k/a Josie Muscat, Nutar Remigio Zammit Pace, Rozanne Zarb Cousin tas-17 ta’ Marzu 2025 kontra d-decizjoni tat-Tribunal ta’

Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar ta-25 ta' Frar 2025 li biha ikkonferma l-permess PA1398/23 'Amendments to PA 1191/05 including: increase in number of apartments from 159 to 234; reconfiguration of parking levels to increase number of parking spaces from 600+ to 800+; introduction of a green parking area for alternative mode of transport including cycling, scooters, and taxis; removal of vehicular access to the car park from Hughes Hallet street level; introduction of hotel (Class 3B) to also serve apartments (Class 1); addition of amenities level within double height level in tower; conversion of recessed level of tower into full floor and conversion of second recessed level of tower housing core into recessed level; removal of the Pavilion building; introduction of office levels within double height areas in lower buildings; internal reconfiguration of office spaces; internal reconfiguration and subdivision of retail and food and beverage outlets, increasing the total number of Class 4B units, changing the use of Class 4C outlets to Class 4D and increasing the number of Class 4D units; inclusion of external areas to cater for the use of tables and chairs', f'Tas-Sliema;

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

Rat ir-risposta tal-applikanta li wkoll issottomettiet li l-appell ghandu jigi michud;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li fil-partijiet relevanti ghall-appell tghid hekk:

Ikkunsidra:

It-Tielet Aggravju

Dan l-aggravju huwa ndirizzat lejn l-uzu tal-bejt tal-lukanda, bl-appellanti jindikaw li dan ser jirrizulta fi tniggis mill-istorbju li jaffetwa b'mod sinjifikanti l-ammenita taz-zona, il-kwalita tal-hajja u l-benessere tar-residenti, bi ksur tal-G29 tal-linja gwida DC15.

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 "Good-practice 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 pagna 38, Policies fi hdan dan id-dokument huma l-aktar oneruzi. Dan ma' jfisserx li d-dispozizzjonijiet elenkat fil-gwidi m'ghandomx piz, izda li dawn il-gwidi 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 fir-risposta tal-Awtorita jigi ndikat li l-proposta odjerna ssegwi l-gwida G29 stante li din tinkoraġġixxi l-użu tal-bjut, u l-bejt tal-lukanda inkluz fil-proposta qiegħed jintuża għal skopijiet ta' rikrejazzjoni bħala pool area. Illi l-gwida G29 intitolata ‘Medium- to large-scale non-residential developments’ telenka 10 dispozizzjonijiet distinti li ghandhom jiggwidaw dan it-tip ta’ zvilupp, bil-paragrafu (g) msemmi mill-Awtorita propju jirregola l-uzu tal-bjut billi jesigi hekk kif segwenti:
“The roof area should be exploited for recreational purposes as well as for the integration of green measures, notably the development of green roofs/roof gardens and the provision of PV modules, in line with the provisions in Guidance G25. Use of such roof would be appropriate where this would not lead to a reduction in privacy or amenity of adjoining buildings. Generally, however, the use of the roof of a non-residential development located within or immediately adjoining a residential area would not be allowed for (i) operational purposes; (ii) car parking; or (iii) any other use that would have an adverse impact on the amenity of the area.”

Illi mis-suespost jirrizulta li l-uzu tal-bjut f’kaz ta’ dawn it-tip ta’ zviluppi huwa nkoraggut, izda dan sakemm tali uzu ma’ jkunx tali li jirrizulta fi tnaqqis fl-ammenita u l-privatezza talbinjiet adjacenti. Illi hekk kif tindika l-Awtorita, fil-kaz odjern l-uzu tal-bejt tal-lukanda gie approvat bħala pool area ghal skopijiet ta' rikrejazzjoni, dan hekk kif jirriżulta mill-pjanta approvata a fol 170i.
It-Tribunal josserva li l-lukanda proposta, u b’hekk il-bejt tal-istess lukanada, jaghti in parti fuq il-bqija tal-izvilupp odjern, u in parti fuq binjiet adjacenti ta’ terzi inkluzi bhala parti mizzona residenzjali, b’mod ewlieni dawk li jinsabu fi Triq Hughes Hallet u Triq ix- Xatt ta' QuiSi-Sana. It-Tribunal josserva wkoll li l-lukanda approvata hija angolata b’mod u manjiera li din hija fil-maggor parti f’distanza konsidervoli mill-binjiet adjacenti ta’ terzi, filwaqt li lfacilitajiet fil-livell tal-bejt huma orjentati li jharsu fuq il-bqija tal-izvilupp odjern, u mhux fuq iz-zona residenzjali tal-madwar. Din l-orjentazzjoni hija evidenti meta jigi meqjus li, mat-tarf tal-grigal tal-lukanda li thares fuq iz-zona residenzjali tal-madwar, hemm zewg strutturi fillivell tal-bejt fejn hemm akkomodati zewg stairwells, zewg lifts u lobby. Dawn l-istrutturi jservu wkoll sabiex tigi ssalvagwardjata l-ammenita u l-privatezza stante li jimblukkaw ilveduti fuq iz-zona tal-madwar mill-bejt li qieghed jintuza ghal skopijiet ta’ rikrejazzjoni. Jigi ppuntwalizzat li l-istrutturi tal-bejt jinkludu tieqa fil-lobby tal-lifts li taghti ghal fuq iz-zona tal-madwar, izda din tinsab f’distanza ta’ circa 20 metru mit-tarf tas-sit odjern.
Illi ghaldaqstant hija l-fehma tat-Tribunal li l-uzu tal-bejt tal-lukanda hekk kif approvat huwa konformi mal-G29 tal-linja gwida DC15, ghaliex dan mhux ser jirrizulta fi tnaqqis flammenita u l-privatezza ta’ dawn il-binjiet. Dan kemm ghaliex inzammet distanza ragjolevoli mill-binjiet adjacenti ta’ terzi, kif ukoll ghaliex il-facilitajiet fil-livell tal-bejt huma orjentati li jharsu fuq il-bqija tal-izvilupp odjern. Oltre minn hekk, huwa wkoll pertinenti li l-uzu tal-bjut tal-imsemmija binijiet li jhares il-bejt tal-lukanda huwa b’mod predominanti ghat-tpoggija tas-servizzi, u dan huwa ferm evidenti b’harsa lejn ir-ritratti mill-ajru ta’ dawn il-binjiet, liema ritratti jinsabi disponibbli pubblikament fuq il-Mapserver tal-Awtorita.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Is-Seba’ Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwarda d-daqs tal-appartamenti fil-bini gholi li huwa t-torri ta’ 29 livell, bl-appellanti jindikaw li dan jinkludi 144 unita residenzjali bi floor space inqas mill-minimu ta’ 150 m.k. specifikat fil-paragrafu 7.11 tal-Floor to Area Ration (FAR) Policy. L-appellanti qedin b’mod specifiku jindikaw li l-144 unita residenzjali bi floor space t’inqas mill-minimu ta’ 150 m.k. huma hekk kif segwenti:
●Livell 2 – 12-il unita bi floor space t’inqas minn 150 m.k.
●Livelli 3 sa 9 - 12-il unita kull livell bi floor space t’inqas minn 150 m.k.
●Livelli 10 sa 17 - 6 unitajiet kull livell bi floor space t’inqas minn 150 m.k.

Illi fl-aggravju l-appellanti jannettu wkoll estratt tal-pjanti ta’ dawn il-livelli, u jimmarkaw b’mod numeriku il-floor space tal-appartamenti t’inqas minn 150 m.k.

Illi l-paragrafu 7.11 tal-FAR Policy jaqra hekk kif segwenti:
“Although a preferred use for proposals which include tall buildings has been indicated, MEPA will apply criterion (ii) (paragraph 5.7) of this policy to achieve the best mix of uses. Residential uses will be considered as part of the mixed land use schemes provided that when they are located within the tall building, they offer high quality, prestigious units with large floor spaces of at least 150m² for each unit (which equates to the minimum size of a semi-detached apartment/ maisonette in a villa area) and with management structures for common areas. Dwelling units intended for sale or short/long lets to foreigners will not be considered as tourism development and hence will form part of the residential component of the scheme.”

Illi mis-suespost jirrizulta li dak li jitkellem dwaru l-paragrafu 7.11 ma' jirrigwardax biss iddaqs tal-appartamenti, izda titkellem ukoll dwar l-uzu preferut f'binjiet gholjin sabiex jintlahaq bl-ahjar mod possibli mixed used. Dan il-paragrafu pero jitkellem ukoll dwar iddaqs t'appartamenti f'kaz ta' uzu residenzjali, u jindika li kull unita residenzjali ghandu jkollha floor area ta' mhux inqas minn 150 m.k.

Illi l-Awtorita terrijagixxi ghal dan l-aggravju billi tindika li permezz tal-case officer report hija ghamlet analiżi dettaljata, u hadet in konsiderazzjoni kemm il-Policy P32 tal-linja gwida DC15 li tinkoraġġixxi tahlita sħiħa ta' appartamenti, kif ukoll il-ħsieb wara l-paragrafu 7.11 tal-FAR Policy stante li l-medja tal-appartamenti hija aktar minn 150 m.k. Dan gie espress flevalwazzjoni tal-Awtorita bil-mod segwenti:
"The approved uses, as Class 4A offices, Class 4B retail units, catering establishments and Class 1 apartments, are being maintained in the current proposal. Paragraph 7.11 of the FAR Policy requires that each unit should have a minimum floorspace of 150 square metres. Table at doc. 103p indicates that a number of apartments do not reach the 150 square metres threshold. However, considering that the average size of apartments is 155.95 square metres and all units can still be considered of high quality, the proposal would not prejudice the intention of the FAR policy. The smallest 1 bed room residential unit is over 100 sqm with the largest unit exceeding 234 sqm (all internally measured). All the residential units are characterized with extensive living, dinning, kitchen and bathroom areas granting occupants more spacious and luxurious accommodations. Further more an array of upscale facilities to enhance the living experience of its residents include a state of the art gym, indoor pool overlooking the pjazza, a luxurious spa, meeting room for business or personal use, a library, cinema room, billiard table and games rooms for varied entertainments and a dedicated cigar room. All these are being proposed on the first level of tower where an entire floor is being designated for the exclusive use of the residents and the Hotel Guests. The proposal also includes the inclusion of a 88 bedroom, 5 star hotel, which conforms with the Local Plan designation and with similar uses in the area."

It-Tribunal josserva li t-tabella numrika tal-Gross Floor Area (GFA) elenkata mill-applikant a fol 103p, li l-Awtorita fl-evalwazzjoni taghmel b'taghha, tinkludi dettajli dwar (i) il-livell li fieh jinsab l-appartament; (ii) l-isem tal-appartament; (iii) il-GFA interna tal-appartament; u (iv) il-GFA esterna tal-appartament.
It-Tribunal josserva wkoll li l-appellanti donnhom huma fi qbil ma' l-informazzjoni dwar ilGFA interna tal-appartamenti inkluz f'din it-tabella, ghaliex ghajr ghal diskrepanzi zghar f'uhud mill-qisien tal-appartamenti, l-ammonti numerici ndikati fuq l-estratt tal-pjanti tallivelli 2, 3 sa 9, u 10 sa 17, jaqblu perfettament ma' dawk elenkati fl-imsemmija tabella a fol 103p. Illi madankollu, l-appellanti jonqsu milli jirrikonoxxu spazju estern li jikkontribwixxi ghall-GFA tal-appartamenti relattivi, kif ukoll jonqsu milli jirrikonoxxu l-fatt li l-medja taddaqs tal-appartamenti kif indikata fl-ahhar ta' din it-tabella jisboq il-kejl ta' 150 m.k.

Illi fl-evalwazzjoni tal-Awtorita ma' saret ebda referenza specifika ghall-ispazju estern li jikkontribwixxi ghall-GFA, u dan huwa nuqqas fl-apprezzament tal-Awtorita dwar il-kwalita tal-appartamenti ghaliex minn din it-tabella jirrizulta b'mod car li l-ispazju estern talappartamenti huwa wiehed ta' skala mdaqqsa li jatribbwixxi b'mod pozittiv lejn l-ammenita residenzjali ta' dawn l-appartamenti. Illi l-kunsiderazzjoni tal-ispazju estern bhala parti millGFA tal-appartament hija definita bil-mod segwenti fil-linja gwida DC15:
"Gross Floor Area (GFA) of a development is the total area of the whole unit measured from the external face of the development's walls (or in the case of party walls measured up to half the width of such walls), including all internal and usable external spaces, such as balconies and terraces, which go beyond the statutory sanitary requirements and excluding the net area of any service shafts contained within such development. In the case of usable external spaces, the floor space which shall be considered as part of the minimum dwelling size shall not exceed 10% of the established threshold for the relevant dwelling size."

Illi mis-suespost jirrizulta li filwaqt li l-ispazju estern tal-appartamenti huwa ta' skala notevoli, huwa biss 10% tal-kejl relattiv ta' appartamenti one-bedroom, two-bedroom u three-bedroom, li ghandhu jigi meqjus ghal fini tal-komputazzjoni tad-GFA tal-appartament. It-Tribunal josserva li meta jsir dan l-ezercizzju, id-daqs tal-appartamenti huwa aktar minn dak li qedin jindikaw l-appellanti fin-noti numerici taghhom inkluzi fil-kopja tal-pjanti elenkata fir-rikors tal-appell, izda xorta wahda jirrizulta li l-kejl individwali tal-appartamenti jammonta ghal inqas mill-150 m.k. imsemmi fil-paragrafu 7.11.
Illi t-Tribunal madankollu huwa fi qbil ma' l-apprezzament li sar mill-Awtorita ghal dak li jirrigwarda t-tahlita ta' tipi differenti t'apparatamenti kif mitlub bil-Policy P32 tal-linja gwida DC15, ghaliex tali

apprezzament ma' sarx f'izolament izda anke fl-ispirtu tal-ghan ahhar talFAR Policy li huwa sabiex f'kaz ta' uzu residenzjali, il-kwalita tal-appartamenti tkun wahda ta' livell gholi. Illi f'dan ir-rigward, minn analizi mwettqa minn dan it-Tribunal, jirrizulta li f'kull sular tal-livelli 2 sa 9 hemm 3 appartamenti tat-tip one-bedroom, u 9 appartamenti tattip two-bedroom, u f'kull sular tal-livell 10 sa 17 hemm 6 appartamenti tat-tip two-bedroom, u 3 appartamenti tat-tip three-bedroom. Illi ta' mportanza partikolari huwa l-fatt li din ittahlita ta' tipi differenti t'appartamenti ma' tirrizultax f'appartamenti ta' kwalita baxxa ghaliex il-mejda tad-daqs tal-appartamenti tat-tip one-bedroom tizboq 90 m.k., il-mejda taddaqs tal-appartamenti tat-tip two-bedroom tizboq 125 m.k., u l-mejda tad-daqs talappartamenti tat-tip three-bedroom tizboq 215-il m.k.. Dan il-kejl tat-tipi differenti t'appartamenti huwa notevoli meta jigi meqjus li l-minimum size dwelling specifikat filPolicy P32 huwa 55 m.k. ghal appartamenti one-bedroom, 90 m.k. ghal appartamenti twobedroom u 115 m.k. ghal appartamenti three-bedroom.
Illi oltre minn hekk, jirrizulta li l-medja tad-daqs tal-appartamenti kif indikata fl-ahhar parti tat-tabella a fol 103p li tammonta ghal 155.95 m.k., teskludi mill-kalkolu taghha l-ispazju estern bhala parti mill-GFA tal-appartamenti, u meta din l-erja esterna tigi mizjuda mal-GFA tal-appartamenti, jirrizulta li d-daqs medju tal-appartamenti huwa circa 165 m.k., Illi lkonsiderazzjoni ta' dan il-medju ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-kwalita tal-izvilupp residenzjali fil-bini gholi huwa ferm pertinenti ghaliex dan jassigura li d-densita tal-uzu residenzjali f'din il-binja jinzamm hekk kif mahsub fl-FAR Policy, dan anke sabiex il-kwalita gholja tal-izvilupp residenzjali tkompli tigi assigurata.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Id-Disa Aggravju
Dan l-aggravju huwa ndirizzat lejn l-ispazju pubbliku miftuh, l-appellanti jargumentaw li dan huwa bi ksur ta' paragrafi 14, 15 u 16 fl-appendici B tal-FAR Policy li jesigu li jkun hemm 50% spazju pubbliku miftuh u li tali spazju jkun ta' kwalita gholja. Jindikaw li dan l-ispazju pubbliku miftuh huwa parzjalment frammentat minhabba l-approvazzjoni tal-lukanda finnofs ta' fejn precedentament kien approvat gnien pubbliku fil-PA 1191/05. Jkomplu jindikaw li ispazju miftuh madwar il-lukanda huwa mxerred, u d-disinn tieghu huwa simili għal spazju privat li jifforma parti mill-lukanda, u mhux li jistieden membri mill-pubbliku li jaghmel uzu tali spazju. Jaghmlu wkoll referenza ghal zona jizervata ghall-imwejjed u siggijiet fil-livell -2 li tirrizulta fit-tehhid u kummercjalizazzjoni tal-ispazju, u b'hekk li dan ma' jifformax parti mill-isfera pubblika, kif ukoll jikkomprometti l-valur tal-ammenita tal-istess spazju miftuh.

Illi l-ammont minimu ta' spazju pubbliku miftuh hekk kif rikjest bil-paragrafu 15 tal-FAR Policy huwa dak ta' 50% tas-sit, u f'dan ir-rigward, l-Awtorita fl-evalwazzjoni taghha, specifikament taqsima 4.7.3 (vii) intitolata 'Public Realm', ndikat hekk kif segwenti:
"FAR Policy para 5.12 states that tall buildings schemes should create high quality, public open space and should never be less than 50% of the site area. The proposal requires the following amount as open space:-
1. FAR Site. 2063.8 square metres / 2 = 1031.9 square metres;
2. Conventional Site 1. 1399.3 square metres / 2 = 699.65 square metres
3. Conventional Site 2. 2161.1 square metres / 2 = 1080.55 square metres
4. Conventional Site 3. 221.5 square metres / 2 = 110.75 square metres
5. Conventional Site 4. 127.8 square metres / 2 = 63.9 square metres
Total. 2986.75 square metres.
The proposal conforms with this policy, since it is providing a total of 3118 square metres within these sites (excluding the virtual road). These are subdivided as follows:-
1. FAR Site 591.2 square metres;
2. Conventional Site 1. 1005.9 square metres;
3. Conventional Site 2. 924.1 square metres;
4. Conventional Site 3. 221.5 square metres; and
5. Conventional Site 4. 127.8 square metres.
The total public space within these areas amount to 2870.5 square metres. However, other public spaces are being included, which are located within the site, but were not included in the potential GFA. These include an open area fronting Triq Tigne, with a total floorspace of 238.4 square metres and a small open area near conventional no.4, with a floorspace of 9.10 square metres. Therefore, when adding this open space with the overall space, a total of 3118 square metres is being provided, which amounts to 52% of the total developable site. However, when considering the overall total of open space provided, including the virtual road and the Villa Drago, the proposal includes a total of 7287 square metres, which is 64% of the entire site. The proposed open space, which has already been approved in principle in the approved permit, still conforms with this part of the FAR policy since it still attracts uses and encourages people to linger around this approved public open space.

Moreover, the current proposal includes outside catering areas, which will further enhance the use of this public open space.”

Illi mis-suespost jirrizulta li l-ammont minimu ta’ spazju pubbliku miftuh necessarju fil-kaz odjern huwa 2986.75 m.k., u li l-ispazju pubbliku miftuh li qieghed jigi pprovdut jammonta ghal 3118 m.k.. L-Awtorita f’din l-evalwazzjoni tippreciza li l-ammont ta’ 3118 m.k. gie milhuq bl-ispazju pubbliku miftuh li jammonta ghal 2870.50 m.k. fil-parti tas-sit li ntuzat ghall-FAR (li jinkludi s-sit tal-FAR u l-4 siti konvenzjonali), u 247.5 m.k. ta’ spazju pubbliku miftuh fil-parti tas-sit li ma’ ntuzatx ghall-FAR. L-Awtorita tippreciza ulterjorment li l-kalkolu tal-ispazju pubbliku miftuh jeskludi l-ispazju tat-triq virtwali u s-sit ta’ Villa Drago, u li meta dawn jigu mizjuda, l-ispazju miftuh ta’ dan l-izvilupp jizdied ghal 7287 m.k. li huwa ekwivalenti ghal 64% tas-sit.

It-Tribunal josserva li l-kalkolu tal-ammont minimu ta’ spazju pubbliku miftuh necessarju indikat fil-kaz odjern, ossia 2986.75 m.k., huwa kwazi identiku ghall-kalkolu li kien sar flevalwazzjoni tal-permess precedenti PA 1191/05, fejn kien gie kkalkulat li l-ispazju necessarju huwa 2,967 m.k. (i.e. 20 m.k. inqas minn dak li gie ndikat fil-kaz odjern). Din iddifferenza hija wahda minima, u mhijiex soggett ‘ta’ kontestazzjoni fl-appell odjern. Ilkontestazzjoni tal-appellanti fil-fatt hija ndirizzata lejn zewg aspetti tal-proposta li huma lispazju pubbliku miftuh madwar il-lukanda, u zona jizervata ghall-imwejjed u siggijiet fillivell -2, fejn qieghed jigi argumentat li dan inaqqas mill-ammenita tal-ispazju pubbliku miftuh li dwar jitkellmu l-paragrafi 14, 15 u 16 fl-appendici B tal-FAR Policy.
- Spazju pubbliku miftuħ madwar fiz-zona tal-lukanda

Illi l-paragrafi 14, 15 u 16 fl-appendici B tal-FAR Policy, li ghalijhom l-appellanti jaghmlu referenza, jitkellmu fuq il-kwalita tal-ispazji miftuha li jikkontribwixxu b’mod posittiv lejn ilvalur tal-ammenita ta’ dawn l-ispazji.
Illi dwar din il-parti tal-aggravju, l-Awtorita qed tindika li parti minn dan l-ispazju miftuh ser iservi wkoll sabiex l-iżvilupp jiġi imbiegħed minn propjetà li tinsab biswit, u li l-approċċ għal din iż-żona isegwi wkoll il-perspettiva mitluba mill-appellanti fit-tielet aggravju fejn saret referenza għad-distanza bejn il-lukanda u l-binjiet biswit is-sit.
Illi kien gie meqjus aktar kmieni fit-tmien aggravju, permezz tal-mekkanizmu tal-FAR Policy, fil-kaz odjern sar trassferiment tal-Developable Gross Floorspace fis-sit tal-FAR u tas-siti konvenzjonali. It-Tribunal huwa tal-fehma li dan it-trasferiment tal-DGFA ikkontribwixxa b’mod effettiv fil-kwalita` tad-disinn u l-kwalita tal-ispazju miftuh, dan billi jigu kkrejati spazji miftuha li b’mod holistiku jikkontribwixxi wkoll lejn l-izvilupp in generali u anke jirrispondu lejn il-kuntest tal-madwar.
Illi l-ispazju pubbliku miftuh madwar il-lukanda li ghalieh jaghmlu referenza l-appellanti, partikolarment dak li jinsab man-naha tal-grigal tal-lukanda, huwa divers mill-partijiet l-ohra tal-ispazju pubbliku miftuh ghaliex dan mhux biss jikkontribwixxu b’mod posittiv lejn lizvilupp in generali, izda jiehu wkoll in konsiderazzjoni z-zona residenzjali adjacenti u jservi sabiex l-impatt tal-izvilupp fuq il-madwar ikunu mmitigati b’mod adekwat. Ghaldaqstant itTribunal huwa ta-fehma l-ispazju pubbliku miftuh tal-izvilupp odjern b’mod holisitiku jilhaq lobjettivi tal-paragrafi 14, 15 u 16 fl-appendici B.
Ghaldaqstant din il-parti tal-aggravju qed tigi michuda.

- L-imwejjed u siġġijiet fl-ispazju pubbliku miftuh
Illi fir-risposta tal-Awtorita, dwar l-imwejjed u siġġijiet fl-ispazju miftuh, jigi ndikat li tali aggravju jiffoka fuq parti żgħira mill-ispazji miftuħa kollha, u li hija l-prassi fi prattikament kwalunkwe spazju miftuħ li jiġu pprovduti postijiet fejn il-pubbliku jista' jgawdi aktar lispazju, u li dan ser isahhah l-uzu tal-ispazju pubbliku, fejn dan ikun aktar sigur u attrajenti.
It-Tribunal josserva li l-Policy dwar ‘Outdoor Catering Areas on Public Open Space’ tal-2015 li ghaliha taghmel accenn l-Awtorita propju tirregola dan it-tip ta’ zvilupp f’zoni pubblici miftuha, u l-appellanti jonqsu milli jirrikonoxxu l-applikabbilta ta’ din il-policy.
Illi l-ispazju ghall-imwejjed u siggijiet jinsab fil-livell -2, fejn mill-pjanta approvata a fol 170e jirrizulta li dan iz-zona tammonta ghal 68 m.k. u tinsab pozizzjonata fil-parti centrali miftuha fejn hemm hwienet u stabbilimenti tal-ikel u xorb fuq iz-zewg nahat. Illi meta din iz-zona talimwejjed u s-siggijiet tigi mqabbla mal-bqija tal-ispazji miftuh tal-progett li jammonta ghal 7287 m.k. meta jigu nkluzi s-sit tal-FAR (2870.50 m.k.) u l-ispazju tat-triq virtwali u s-sit ta’ Villa Drago, jirrizulta li din hija ta’ daqs ferm limitat. Oltre minn hekk, it-Tribunal huwa talfehma li l-pozizzjoni taz-zona tal-imwejjed u siggijiet hija tali li ma’ tiddisturbax l-ammenita u l-funzjonalita tal-ispazji miftuha formanti parti mill-izvilupp odjern, u ghaldaqstant tali zona mhijiex tikkomprometti l-ispazji pubblici miftuha ottenuti fil-mekkanizmu tal-FAR Policy.
Ghaldaqstant din il-parti tal-aggravju qed tigi michuda.

- Konkluzzjoni tad-Disa Aggravju
It-Tribunal b'mod konklussiv josserva li l-ammont minimu necessarju ta' spazju pubbliku miftuh rikjest bl-FAR Policy, li jammonta ghal 2986.75 m.k., mhux soggett ta' kontestazzjoni fl-appell odjern. Barra minn hekk, jirrizulta li l-ispazju pubbliku miftuh li qed jigi inkluz fil-proposta odjern jikkonforma mal-paragrafi 14, 15 u 16 fl-appendici B tal-FAR Policy anke ghaliex l-ispazju fuq innaha retrostanti tal-lukanda jiehu wkoll in konsiderazzjoni z-zona residenzjali adjacenti u l-ammenita ta' din iz-zona, filwaqt li z-zona tal-imwejjed u siggijiet fil-livell -2 hija ta' skala relattivament zghira u pozizzjonata b'mod u manjiera li ma' tiddisturbax l-ammenita u l-funzjonalita tal-ispazji miftuha.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju

L-Ghaxar Aggravju
Dan l-aggravju huwa ndirizzat lejn il-hwienet u l-istabbiliment tal-ikel u xorb formanti parti mill-izvilupp odjern, bl-appellanti jindikaw li hemm ksur tal-Policy NHHOO1 minhabba li tali uzu mhux imnizzel bhala wiehed permessibli fi hdan iz-zona denominata ghal uzu residenzjali. Jindikaw ukoll li Policy NHRE01 tippermenti biss stabbilimenti tal-catering meta siti jkollhom faccata fuq Triq Tigne' jew Triq it-Torri, u fil-kaz odjern l-istabbilimenti approvati ma' jinsabu fl-ebda wahda minn dawn it-toroq.
It-Tribunal fl-ewwel lok jerga' jaghmel referenza ghal dak li gie osservat minnu fit-tieni aggravju, fejn skont mappa SJ1 jirrizulta li s-sit odjern fil-maggor parti tieghu jinkludi zewg denominazzjonijiet, wahda li hija specifika ghas-sit u regolata bil-Policy NHSJ15, u l-ohra li tindika s-sit b'uzu residenzjali regolat bil-Policy NHHO01. Oltre minn hekk, skont din l-istess mappa, il-partijiet tas-sit li jaghtu ghal fuq Triq it-Torri u Triq Tignè jiffurmaw parti millPrimary Town Centre ta' Tas-Sliema regolat bil-Policy NHRE01.

It-Tribunal ghal darb'ohra josserva wkoll li l-proposta odjerna tinvolvi tibdil tal-izvilupp gia approvat fil-permess precedenti PA 1191/05, u jirrizulta b'mod car li l-imsemmi zvilupp approvat gia stabbilixxa element kummercjali qawwi ghaliex jinkludi erja konsiderevoli approvata ghal hwienet u stabbiliment tal-ikel u xorb, dan hekk kif jirrizulta li kien gie ndikat fl-evalwazzjoni aggornata tal-Awtorita:
"As indicated above, the proposed development has been amended following EPRT decision with the main alteration being the reduction of building height from 38 storeys to 28 floors (one of which is double height). The updated proposal includes the same number of apartments, a reduction of 638sqm of office space, an increase of 307sqm to the gym/health club/ spa, a reduction of 270sqm of retail space/ food & beverage and a reduction of 1 car parking space. The changes in uses within the latest proposal can be summarised as follows (for comparison of land uses only and not for FAR calculations):
2016 scheme Latest Proposal
Residential 159 apartments 159 apartments
Offices 4,719ssqm 4,081sqm
Spa/ Gym Area
(excluding 45sqm pool) 349sqm 590sqm
Pool is Spa Area - 66sqm
Total of Health Club 349sqm 656sqm Total of Retail, food & Beverage 8,827sqm 8,557sqm
Parking 748c.p.s 747c.p.s"

Illi mis-suespost jirrizulta li l-izvilupp approvat fil-permess precedenti PA 1191/05 jinkludi element kummercjali qawwi, b'metragg ta' 8,557 m.k. meqjus u approvat ghal hwienet u stabbilimenti tal-ikel u xorb. Illi mill-pjanti approvati ta' dan il-permess precedenti, jirrizulta li dan l-element kummercjali huwa kkoncentrat fuq in-naha tal-punent tas-sit, bejn Villa Drago u t-torri, ghalkemm dan kien jestendi wkoll man-naha tat-tramuntana tat-torri fejn hemm binja ohra li huwa l-Pavillion. Dan il-Pavillion li kien jinkludi hwienet huwa specifikament indikat bhala 'B4' fuq il-Master Plan approvat fil-PA 1191/05, li hija pjanta a fol 1353e fl-inkartament tal-istess applikazzjoni.
Illi fil-permess odjern, l-ammont ta' zieda minn dak approvat fil-PA 1191/05 ghal dak li jirrigwarda l-hwienet u l-istabbilimenti tal-ikel u xorb, gie indikat li jammonta ghal circa 1,900 m.k. fl-apprezzament tekniku tal-Awtorita a fol 165a, u tali cirfa mhijiex kontestata. Illi mill-pjanti approvati fil-permess odjern jirrizulta li din iz-zieda b'mod ewlieni hija rizultat ta' l-inkluzzjoni ta' spazji kummercjali fil-livell -1 fejn hemm it-torri hekk kif jirrizulta millpjanta a fol 170f, b'dan l-ispazju fil-permess precedenti kien indikat bhala double height. Ilpermess odjern pero jinkludi wkoll it-tnehhija tal-binja tal-Pavilion minhabba li f'din iz-zona qed tigi introdotta l-lukanda.
Illi fil-fehma tat-Tribunal, ladarba, il-partijiet tas-sit li jaghtu ghal fuq Triq it-Torri u Triq Tignè jiffurmaw parti mill-Primary Town Centre, u fuq is-sit odjern gie stabbilit element kummercjali qawwi konsistenti

minn hwienet u stabbilimenti tal-ikel u xorb, tali zvilupp b'mod rejali rrizulta fl-estensjoni ta' dan ic-centru kummercjali li huwa regolat bil-Policy NHRE01. It-Tribunal jifhem li qed ikun hemm zieda fl-erja tal-hwienet u tal-istabbilimenti tal-ikel u xorb, pero l-ilment tal-appellanti jonqos milli jirrikonoxxu dan l-element kummercjali qawwi gia stabbilit fuq is-sit bil-permess precedenti PA 1191/05, u b'hekk innatura ta' dan is-sit mhijiex wahda unikament residenzjali. Fil-fatt l-izvilupp odjern huwa wiehed tat-tip mixed-use li jinkludi elementi residenzjali, turistici (lukanda), u kummercjali (ufficini, hwienet u stabbilimenti tal-ikel u xorb). Huwa relevanti wkoll il-fatt li s-sit odjern gie specifkament indikat fil-Pjan Lokali sabiex ikun hemm zvilupp hekk kif regolata bil-Policy NHSJ15, u filwaqt li din titkellem dwar zvilupp ta' lukandi, l-izvilupp kummercjali gia stabbilit u li fil-permess odjern qieghed jigi estiz, huwa wiehed li jikkumplimenta l-izvilupp tal-lukanda li gie introdott fil-permess odjern. Dan kollu huwa allinjat ukoll ma' dak li titkellem fuqu l-FAR Policy applikabli fil-kaz odjern, fejn specifikament permezz talparagrafu 7.11 huwa mheggeg li jkun hemm mixed used bl-ahjar mod possibli. Dan qieghed isir fil-kaz odjern ghaliex iz-zieda tal-hwienet qed issir b'mod ewlieni fil-livell -1 fejn hemm ilbinja tat-torri, u b'hekk mhux mistenni li tali zieda jkollha xi impatti sinjifikanti f'termini ta' storbju u ammenita tar-residenti li jabitaw fiz-zona tal-madwar.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Il-Hdax-il Aggravju
Dan l-aggravju huwa ndirizzat lejn il-kundizzjonijiet tal-permess odjern, fejn huwa ndikat li lverzjoni finali tal-Green Travel Plan giet imhallija bhala reserved matter. L-appellanti jargumentaw li minhabba f'hekk il-Bord agixxa, b'mod irregolari u anke mar ultra vires, ghaliex skont il-legislazzjoni sussidjarja 552.13 huwa biss f'kaz ta' applikazzjonijiet tat-tip outline development li jistaw jithallew reserved matters

Illi l-appellanti jaghmlu referenza ghad-definizzjoni ta' permess tat-tip outline development inkluza fil-legislazzjoni sussidjarja 552.13, b'din taqra hekk kif segwenti:
"outline development permission" tfisser permess li japprova fil-prinċipju l-iżvilupp propost, iżda li jindika materji riżervati li ikollhom jiġu inklużi f'applikazzjoni jew applikazzjonijiet għall-permess ta' żvilupp komplet. Għandu jiġi ddikjarat perijodu ta'żmien f'liema perijodu lapplikazzjoni jew l-applikazzjonijietgħall-permess ta' iżvilupp komplet għandhom jiġu ppreżentati, ufin-nuqqas ta' dan l-outline development permission jiġi reż null. Dan ilperijodu m'għandu fl-ebda każ ikun aktar minn ħames snin;

Illi mis-suespost jirrizulta li f'permessi tat-tip outline development huwa biss il-principju talizvilupp li jigi approvata, u li ghandhom jigu ndikati l-materji rizervati (reserved matters) li jkollhom jiġu inklużi fl-applikazzjoni tat-tip full development. Huwa car li l-intendimenti tallegislatur ghal dawn it-tip t'applikazzjoni huwa li l-principju tal-izvilupp approvat f'permessi tat-tip outline development jinkludu punti rizervati li dwarhom l-Awtorita tkunu ghad trid tiddecidi fl-applikazzjoni sussegwenti tat-tip full development.
Illi l-argument tal-appellanti huwa naxxenti mill-fatt li ladarba l-kliem materji rizervati m'humiex inkluzi fid-definizzjoni ta' permess tat-tip full development, u ghalhekk skont lappellanti, il-materja kollha pertinenti kellha tigi deciza mill-Bord waqt il-laqgha pubblika. It-Tribunal hawnhekk josserva li l-imsemmija legislazzjoni sussidjarja 552.13, filwaqt li tispecifika li materji rizervati ghandhom jigu ndikati f'permessi tat-tip outline development, din fl-ebda mument ma' tispecifika li materji rizervati ma' ghandhomx jigu ndikati f'permessi tat-tip full.development. Fil-fatt din hija biss interpretazzjoni tal-appellanti, liema interpretazzjoni, dan it-Tribunal mhux fi qbil maghha. B'hekk mhux il-kaz li materji rizervati inkluzi permessi tat-tip full.development jirrizultaw f'xi ksur awtomatiku ta' din illegislazzjoni sussidjarja, jew tal-Kapitolu 552 li tahtu taqa din il-legislazzjoni sussidjarja, u li ghalieh jaghmlu wkoll referenza l-appellanti.

Illi l-materja rizervata li hemm inkluz fil-permess odjern bhala dokument approvat hija dik inkluza fil-kundizzjonijiet tal-ERA bhala parti mill-kunsens ta' din l-Awtorita moghti ghal dan il-progett, fejn hemm indikat is-segwenti:
"An improved Green Travel Plan (and/or other appropriate measures as may be agreed to by ERA) shall be submitted to address adverse air quality impacts from increased operational traffic. The plan shall identify additional measures to reduce traffic generation whilst avoiding other environmental impact, and shall include a quantification of the expected reduction in emissions, showing the effectiveness of such additional measures. The development shall not be put to use until such time that the improved Green Travel Plan has been submitted to and cleared by ERA."

Illi mis-suespost jirrizulta li l-materja rizervata imnizzla taht it-tieni kundizzjoni tal-ERA tesigi li ghandu jkun hemm Green Travel Plan imtejjeb u/jew mizuri adekwati maqbula ma' lERA sabiex jigi ndirizzat l-impatt fuq il-kwalita tal-arja rizultat taz-zieda tat-traffiku waqt loperat. Tali materja rizervata tal-ERA huwa anke mahsuba ghalija il-legislazzjoni sussidjarja 552.13, specifikament ir-regolament 9, li jiddisponi hekk kif segwenti:
"Rakkomandazzjonijiet minn konsulenti esterni, konsulentioħra u dikjarazzjonijiet millKumitat ta' Konsulenza dwar l-Agrikoltura u l-Kumitat ta' Konsulenza dwar id-Disinn ma jorbtuxid-deċiżjoni finali tal-Bord tal-Ippjanar. Meta ir-rakkomandazzjoni tal-konsulenti esterni u, jew tal-konsulenti oħra tindika approvazzjoni suġġetta għal kondizzjoni li permess ulterjuri jkun meħtieġ mill-konsulent estern inkwistjoni u, jew mill-konsulenti l-oħra, u lBord tal-Ippjanar jiddeċiedi li joħroġ il-permess ta'żvilupp, il-Bord għandu jinkludi lkondizzjoni li titlob permess ulterjuri mingħand il-konsulent inkwistjoni u, jew millkonsulent estern bħala parti mill-permess ta' żvilupp.[enfasi tat-Tribunal]"

Illi l-materja rizervata inkluza fil-kunsens tal-ERA, u sussegwentament inkluza fil-permess odjern, hija riflessjoni ta' dak li jitlob r-regolmanet 9 supra citat, b'dan jitkellem ukoll dwar kundizzjonijiet ghal permess ulterjuri minghand il-konsulent inkwistjoni li fil-kaz odjern hija l-ERA.
It-Tribunal josserva li l-permess odjern jinkludi wkoll Green Travel Plan li gie sottomess a fol 103x, b'dan kien ghas-sodisfazzjoni ta' TM u gie anke inkluz bhala wiehed mid-dokumenti approvat, u jippreciza li tali dokument approvat ma' jissodisfax il-materja rizervata tal-ERA. Dan ghaliex l-ahhar verzjoni tal-istudju dwar il-kwalita tal-arja, inkluz bhala Addendum talEIA aggornat, huwa datat Ottubru tal-2023, filwaqt li l-ahhar aggornament tal-GTP li jinsab a fol 103x huwa datat Awwissu tal-2023.
It-Tribunal josserva ulterjorment li l-kunsens tal-ERA moghti fil-kaz odjern huwa marbut mal-bzonn ta' konformita ma' din il-materja rizervata, u b'hekk jidher li l-ERA ma' kienetx sodisfatta bil-Green Travel Plan indikat fl-istudju tal-kwalita tal-arja. Illi din il-materja rizervata giet spjegata fil-pozizzjoni ahharija tal-ERA li fiha gie moghti l-kunsens ta' din lAwtorita anke in relazzjoni ma' l-EIA aggornat, fejn b'mod specifiku inghad li "During assessment and interpretation of the air quality study and its modelling exercise, a degree of uncertainty was indicated with regard to the contribution of non-exhaust fractions of particulate matter. Considering this, a precautionary approach is to be adopted when designing further mitigation measures aimed at further attenuating the moderate impact predicted by this development." Dan ifisser li l-ERA gharblet l-aggornamenti li saru flaggornament tal-EIA, u in linea mal-principju ta' kawtela elenkat fir-regolamenti tal-EIA, ordnat li jkun hemm mizuri ta' mitigazzjoni anke fid-dawl tal-fatt li l-istudju aggornat dwar il-kwalità tal-arja jinkludi grad ta' ncertezza ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' non-exhaust fractions of particulate matter".
Illi kif indikat aktar kmieni, u kif qieghed jigi meqjus fl-appell relettiv numru 372/23 deciz flimkien ma' l-appell odjern, din il-pozizzjoni mehuda mill-ERA hija in linea mal-principju ta' kawtela elenkat fir-regolamenti tal-EIA, b'hekk huwa necessarju li l-Green Travel Plan jigi imtejjeb u/jew jittiehdu mizuri adekwati maqbula ma' l-ERA sabiex jigi ndirizzat l-impatt fuq il-kwalita tal-arja rizultat taz-zieda tat-traffiku waqt l-operat, dan in konformita mar-reserved matter elenkata fit-tieni kondizzjoni tal-ERA a fol 168c.
Illi l-appellanti jargumentaw li din ir-reserved matter tirrizulta fi frammentazzjoni talprocess tat-tehhid tad-decizjonijiet u li dan huwa bi ksur tal-Kapitlu 552 li jistipola li l-Bord ghandu jqis ir-rapprezentazzjonijiet li jkunu saru fil-process. L-appellanti jargumentaw ukoll li jekk aspett integrali tal-applikazzjoni, b'mod ewlieni l-kwantifikazzjoni tat-tnaqqis flemissjonijiet u l-effettivita tal-mizuri ser jigu decizi f'xi forum iehor ghajr il-Bord talIppjanar, u l-attendenza tal-pubbliku u l-process dovut, dan huwa bi ksur tal-ligi. It-Tribunal mhux fi qbil, u josserva li ghall-kuntrarju ta' dak allegat mill-appellanti, ir-reserved matter inkluz fil-kundizzjonijiet tal-ERA mhux biss ma' tirrizultax fi frammentazzjoni tal-process tattehhid tad-decizjonijiet, izda hija ta' mportanza sabiex b'mod konkret jigi ndirizzat l-impatt fuq il-kwalita tal-arja rizultat taz-zieda tat-traffiku. Din il-pozizzjoni tal-ERA hija msejjesa fuq il-principju kawtelattiv, u l-materja rizervata nkluza f'dawn il-kundizzjonijiet hija naxxenti minn dan il-principju, u m'hijiex tali li b'xi mod tista' tirrizulta f'tibdil ta' element jew elementi fizici tal-izvilupp approvat. B'tali riserva ma' tirrizulta fl-ebda ksur tal-legislazzjoni sussidjarja 552.13 jew tal-Kapitolu 552 li tahtu taqa din il-legislazzjoni sussidjarja.
Illi b'konkluzzjoni, it-Tribunal ghal darb'ohra josserva li l-materja rizervata inkluza filkunsens tal-ERA, u sussegwentament inkluza fil-permess odjern, ma' tirrizulta fl-ebda ksur tal-legislazzjoni sussidjarja 552.13, anzi hija propju in linea ma' dak li jiddisponi rregolamanet 9 ta' din il-ligi, Illi tali materja rizervata lanqas ma' tirrizulta fi ksur tal-Kapitlu 552 minhabba frammentazzjoni tal-process tat-tehhid tad-decizjonijiet, anzi hija propju ntiza sabiex b'mod konkret jigi ndirizzat it-thassib tal-ERA dwar il-kwalita tal-arja hekk kif elenkat fil-pozizzjoni ahharija a fol 168a. B'hekk, l-approvazzjoni tal-Green Travel Plan a fol 103x hija minghajr pregudizzju ghall-materja rizervata inkluz fil-kundizzjonijiet tal-

ERA, u tTribunal jippreciza li tali pjan a fol 103x bl-ebda mod ma' ghandu jxejjen l-obbligu li jkun hemm approvazzjoni ulterjuri tal-ERA dwar il-materja rizervata.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ghamel zball ta' ligi meta approva stabbilimenti ta' klassi 4D u outside catering areas billi tmur kontra l-pjan lokali policy NHH001 Residential Areas u policy NHRE01 Town Centres, billi mhux permess dan l-uzu f'residential areas u ma jistghux jigu gustifikati skont policy NHRE01 billi tippermetti biss stabbilimenti tal-catering f'siti b'faccata fuq town centre li mhux il-kaz billi qeghdin f'zona interna tas-sit bla faccata fuq toroq. Fil-permess precedenti PA1191/05 kienu approvati hwienet 4B u mhux 4D u ghalhekk l-element kummercjali kien wiehed differenti. Policy P1 tad-DC2015 ma tapplikax billi ma hemmx commitment prezenti jew gia approvati. It-Tribunal zbalja wkoll meta qies li tapplika policy NSJ15 ghal zvilupp ta' hotels godda f'Tas-Sliema billi hemm divjet fil-policy NHH001 ghal uzu ta' klassi 4D f'zona residenzjali. L-istess policy kwotata mit-Tribunal tghid li l-izvilupp irid ikun konformi mal-policies relevanti tal-pjan lokali. It-Tribunal zbalja wkoll meta qies li la darba partijiet mis-sit jaghtu ghal fuq primary town centre u fuq is-sit gia hu stabbilit element kummercjali, hemm estensjoni tal-town centre regolat bil-policy NHRE01. L-appellanti jsostnu li tibdil fid-dezinjazzjoni jew zoning ma jsirx b'dan il-mod;

2. Il-permess originali fejn jirrigwarda l-appartamenti gie approvat skont il-FAR policy. L-appartamenti approvati issa huma ta' daqs wisq inferjuri ghal dak li jrid paragrafu 7.11 tal-FAR policy cioe ta' mill-anqas 150 metru kwadru kull appartament. It-Tribunal erronjament iggustifika d-divergenza b'referenza ghal policy P32 tad-DC2015 li tipprovdi ghal qisien minimi skont it-tipologija tal-izvilupp. Madankollu hi l-policy specifika cioe l-FAR policy li tipprovdi ghal qisien li jekwivalu ghal vilel u bungalows ta' 150 metru kwadru kif jipprovdi l-istess P32. It-Tribunal qies li l-Awtorita ma haditx kont tal-ispazji esterni ghal gross floor area skont id-DC2015. Apparti li dan l-argument ma giex imresssaq waqt l-appell mill-Awtorita, l-istess Tribunal ammetta li xorta l-kejl tal-appartamenti individwali kien ikun inqas minn 150 metru kwadru;

3. Id-decizjoni tat-Tribunal rigward l-ispazju pubbliku miftuh imur kontra l-FAR policy 2014 ghaliex mhux konsolidat izda frammentat. Paragrafi 14, 15 u 16 fl-appendici B tal-FAR policy jesigu 50 fil-mija spazju miftuh ta' kwalita gholja u konsolidat sigur, accessibbli u uzabbli ghal pubbliku. F'dan il-kaz l-ispazju pubbliku gie sparpaljat

f'hafna bicciet zghar kontra dak li kien gie approvat bil-permess PA1191/05. Dan sehh bl-approvazzjoni ta' lukanda f'nofs il-gnien approvat bil-permess precedenti u issa hawn spazji mxerrda madwar il-lukanda li huma simili ghal spazju privat ta' lukanda. Hemm ukoll zona ta' 'outside catering' bi tqieghed ta' mwejjed u siggijiet li jikkummercjalizzaw l-ispazju oltre li huma ta' klassi 4D li mhux permess. It-Tribunal iggustifika dan billi qal li l-ispazji jservu biex l-izvilupp jitbieghed minn proprjeta biswit, izda l-appellanti jsostnu li din hi konsiderazzjoni irrelevanti ghaliex il-permess precedenti kien gia jipprevedi ghal dan u kienet l-approvazzjoni tal-lukanda li ifframmentat dan l-ispazju. Hu zbaljat ukoll it-Tribunal li sostna li hi prassi li fi spazji miftuha jkun hemm postijiet b'siggijiet u mwejjed fejn isahhah l-uzu. Dan mhux dak li trid il-FAR policy izda access miftuh u liberu;

4. L-appellanti jsostnu li l-bini tal-lukanda fi hdan u ma' genb zona residenzjali bl-uzu tal-bejt li tinkludi pixxina fejn ikun hemm muzika u zamma ta' avvenimenti ser tikkreja storbju kontra policy G29 tad-DC2015. Il-fire, ventilation u noise report ma jaghmel ebda accenn ghal dan l-ilment u lanqas jipprovdi ghal mizuri ta' mitigazzjoni kontra l-hsejjes biex jigu evitati. Dan l-uzu ser ikollu impatt negattiv fuq iz-zona. It-Tribunal semma biss li mhux ser ikun hemm impatt fuq il-privatezza;

5. It-Tribunal zbalja wkoll billi hemm ksur tal-Oggettiv 6 tal-iSPED li jimmilitaw favur il-proteizzjoni ta' zoni vulnerabbli. Il-full development permit gie soggett ghal materji riservati fejn mizuri ta' mitigazzjoni mhux identifikati, kwantifikati jew enforzabbli u ghalhekk id-decizjoni finali hi kondizzjonata fuq mizuri lil hinn mill-iskrutinju tal-pubbliku. Hemm ukoll ksur tal-artikolu 72 tal-Kap. 552 in kwantu d-divergenzi mill-pjanijiet u policies kif ukoll konsiderazzjonijiet ambjentali mhux gustifikati.

It-tieni aggravju

Ghandu zball legali t-Tribunal li jqis il-policy P32 tad-DC2015 ghal dak li ghandu jkun id-daqs minimu ta' appartamenti b'wahda, tnejn jew tlett kmamar tas-sodda. Il-policy specifika ghal binjiet gholjin hi l-FAR policy li jidher li fuqha inhadem il-permess originali tal-2005 u dan mertu tal-appell. Il-paragrafu 7.11 tal-istess policy riprodotti f'aggravju 7 deciz mit-Tribunal hu car u ma jaghtix lok la ghal interpretazzjoni ohra jew uzu ta' policy ohra mhix relatata mal-binjiet gholjin bhal ma hu l-izvilupp propost. Dan il-paragrafu jghid testwalment li uzu residenzjali f'binjiet gholjin ghandhom joffru kwalita prestigjuza bl-'large floor spaces ta' <u>mill-anqas</u> (sotolinear tal-Qorti) 150

metru kwadru li hu l-istess daqs ta' semi detached apartment jew maisonette f'villa area. Ma hemmx fejn iddur ma din il-policy u kull konsiderazzjoni ohra maghmula mit-Tribunal hi jew irrelevanti jew eskluza bl-istess paragrafu tal-FAR policy. Ghalhekk l-aggravju hu milqugh u ghal dak li huma l-appartamenti fil-binja, il-permess hu kontra l-ligi ghal dawk l-appartamenti kollha ta' anqas minn 150 metru kwadru floor space.

L-aggravju hu milqugh.

L-ewwel aggravju

L-appellanti ghandhom ragun b'dan l-aggravju. Jibda biex jinghad illi l-parti tas-sit fejn qed jigu proposti l-istabbilimenti klassi 4D hu in parti residenzjali regolat bil-policy NHH001 u n parti li jaghtu ghal fuq Triq it-Torri u Triq Tigne bhala primary town centre regolati bil-policy NHRE01. Hu minnu li l-permess PA1191/05 jinkludi diversi stabbilimenti kummercjali izda l-affermazzjoni tat-Tribunal li b'daqshekk fil-prattika hemm estensjoni tac-centru kummercjali u ghalhekk l-izvilupp hu regolat bil-policy NHRE01 mhix konkluzjoni legali tajba. Jigi relevat li skont policy NHRE01 stabbilimenti tal-catering huma permessi biss meta siti jkollhom faccata fuq toroq li jiffurmaw parti mit-town centre. F'dan il-kaz l-istabbilimenti proposti ma jaffaccjaw ebda wahda mit-toroq fit-town centre cioe Triq Tigne jew Triq it-Torri. B'zieda l-izviluppi approvati fil-permess PA1191/05 huma tal-klassi 4B li huma permissibbli f'zona residenzjali kif inhu parti mis-sit fejn qed jigu proposti l-istabbilimenti klassi 4D li mhux permessi f'zoni residenzjali. Ebda tigbid ta' argument ta' estensjoni ta' stabbilimenti kummercjali permessi f'zona residenzjali jista' jaghti lok ghal permess ghal stabbilimenti kummercjali mhux permessi specjalment meta ma jirrizulawx l-estremi ta' xi commitment ghal zvilupp simili. Jinghad ukoll li dezinjazzjoni ta' zona minn residenzjali ghal xort' ohra ma tinbidilx b'decizjoni tal-Awtorita jew it-Tribunal izda bil-procedura intiza ghal dan l-iskop. Hu minnu illi l-policy NHSJ15 tippermetti l-izvilupp ta' hotels godda f'Tas-Sliema izda din il-policy tirregola l-izvilupp tal-hotel mhux uzi ancillari mhux permessi minn policies ohra fil-pjan lokali. L-istess policy NHSJ15 infatti tghid li zvilupp ta' hotel irid jikkonforma mal-policies kollha relevanti fil-pjan lokali.

Ghalhekk l-aggravju hu milqugh.

It-tielet aggravju

Ghalkemm jista' jitqies bhala aggravju dwar apprezzament ta' fatt tekniku dwar x'jikkostitwixxi spazju miftuh skont il-FAR policy, madankollu t-Tribunal naqas li jikkunsidra l-aggravju mill-aspett ewlieni tieghu li hu jekk bl-izvilupp tal-lukanda f'nofs ta' dak li kien spazju miftuh maghqud skont il-permess PA1191/05 issa sarx spazju frammentat u mhux wiehed konsolidat kif iridu paragrafi 14, 15 u 16 tal-Appendici B tal-FAR policy. Skont dawn il-paragrafi spazji miftuha pubblici maghmula mill-izvilupp ta' binjiet gholjin ghandhom isiru b'tali mod li jghaqqad spazju miftuh mhux li iferrxu, u jghin mhux biss lill-amenita taz-zona izda li jinkoragixxi l-utenti biex juzaw dan l-izpazju miftuh b'mod accessibbli tali li jgawdu mill-ambjent li jipprovdi. Mhux argument siewi tat-Tribunal li l-mod kif l-ispazju miftuh hu ippjanat ser ibieghed l-izvilupp mill-proprjeta biswit billi dan l-iskop kien gia milhuq mill-permess PA1191/05 bi gnien pubbliku li issa qed jigi propost lukanda f'nofsu. In kwantu ghas-siggijiet u mwejjed fil-livell -2 fl-istess spazju miftuh, zgur li dan l-aspett lanqas kellu jigi kunsidrat mit-Tribunal meta zvilupp simili hu intiz ghal stabbilimenti klassi 4D li din il-Qorti fl-aggravju precedenti gia qieset kontra l-ligi.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh.

Ir-raba' aggravju

L-appellanti mhux siewja f'dan l-aggravju. it-Tribunal ikkonsidra jekk l-izvilupp ta' swimming pool fuq il-bejt tal-izvilupp tal-hotel hux ser ikun ta' dannu kemm ghal privatezza u amenita taz-zona. Din hi kwistjoni ta' apprezzament tekniku tal-izvilupp u mill-konsiderazzjonijiet ta' fatturi teknici li ghamel it-Tribunal wasal ghal konkluzjoni li l-izvilupp tal-pixxina ser tkun qed issegwi l-policy G29 tad-DC2015. Dan mhux punt ta' ligi izda punt ta' fatt.

L-aggravju hu michud.

Il-hames aggravju

Dan l-aggravju jiffoka l-aktar fuq il-frammentazzjoni tal-permess billi xi reserved matters ma gewx decizi mal-ghoti tad-decizjoni u thallew fil-limbu bla kontroll tal-partijiet interessati. Il-Qorti ma taqbilx mal-appellanti billi reserved matters ma humiex permessi biss f'outline permit izda anki fil-full development kif irid regolament 9 tal-L.S. 552.13 li jaghti s-setgha lill-Bord tal-Awtorita li jinkludi kondizzjoni li jintalab permess ulterjuri minghand konsulent kif inhu dan il-kaz. Il-kwistjoni hawn hi l-green travel plan li l-ERA ma kinitx sodisfatta minnu u riedet pjan aktar sikur mill-izviluppatur biex ma jkun hemm tnaqqis tal-arja bi hsara ghaz-zona konsegwenza tal-impatt tal-izvilupp fuq iz-zona. Il-Qorti taghmilha cara li minghajr dan il-permess ulterjuri l-permess eventwalment mahrug hu kondizzjonat u ma jkollu ebda effett u validita legali qabel jinkiseb. Il-bqija tal-aggravju hu mibni fuq principji regolaturi generali li huma relevanti ghal materji riservati safejn l-izvilupp irid ikun konformi mal-istess principji.

Ghalhekk l-aggravju hu michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tilqa' whud mill-aggravji mressqa mill-appellanti u, filwaqt li tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-25 ta' Frar 2025, fic-cirkostanzi tibghat l-atti lura lit-Tribunal sabiex jirregola ruhu fit-termini ta' din is-sentenza. Spejjez fic-cirkostanzi jithallsu ghoxrin fil-mija mill-appellanti u tmenin fil-mija mill-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur