QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum l-Erbgha, 14 ta' April, 2021

Numru 7

Appell Nru. 4/2021

Karl Micallef

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Karl Micallef tas-17 ta' Frar 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Jannar 2021 li cahdet l-applikazzjoni PA3326/17 'to sanction extension to level 6, class 4A' fi Triq ir-Repubblika, Valletta;

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

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell jikkoncerna talba sabiex tigi sanzjonata estensjoni fis-sitt livell ta' bini ezistenti ghall-uzu ta' Klassi 4A. Is-sit talizvilupp propost jinsab fi Triq ir-Repubblika, fil-lokalita' tal-Belt Valletta. Din il-lokalita' hija denominata bhala Zona ta' Konservazzjoni Urbana [Skont policy GV13 tal-Pjan Lokali tal-Port il-Kbira], u Area of High Landscape Value of Harbour Fortifications [Skont in-Notifika tal-Gvern 133 tal-2001].

Illi l-izvilupp in mertu gie rrifjutat abbazi ta' zewg (2) ragunijiet tar-rifjut, ossia li:
1. Il-proposta tmur kontra Urban Objectives 2.3 u 2.4 tal – iSPED li jesprimu kontroll tal-gholi tal-bini fiz-zoni ta' konservazzjoni urbana xprunat mill-kuntest, u dan sabiex tipproteġi l-iskyline tradizzjonali urban. Il-proposta tmur ukoll kontra policy P39 tal-linja gwida DC2015 li tesigi li l-għoli tal-bini ghandu jkun ibbażat fuq analiżi tal-istreetscape sabiex ma jinholoqx impatt viziv inaccettabbli; u
2. L-izvilupp propost ma jizgurax ambjent accessibbli ghall-utenti u l-vizitaturi kollha tieghu. Il-proposta ghalhekk tmur kontra Policy P11 tal-linja gwida DC2015 u Urban Objective 4 tal-iSPED li jimmiraw ghall-integrazzjoni tal-htigijiet ta' nies bi bzonnijiet specjali fid-disinn ta' bini u facilitajiet.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' bi tlett (3) aggravji li jipprovdu s-segwenti:
1. Li Urban Objective 2.3 ma tissostitwixxiex l-gholi massimu pprogettat, u li l-izvilupp propost jaqa' fil-parametri tal-gholi massimu accettabbli;
2. Li fir-rigward tal-impatt tal-izvilupp, partikolarment f'dak li jirrigwarda l-iskyline, wiehed ghandu jikkonsidra li kien hemm diga` commitment ta' kamra ezistenti fl-istess livell; u
3. Li fir-rigward tal-accessibilita' wiehed ghandu jikkonsidra li l-izvilupp jinsab f'bini antik fil-Belt Valletta u ghaldaqstant jezistu limitazzjonijiet prattici. Barra minn hekk l-estensjoni hija intenzjonata ghall-uzu ta' ufficini u mhux zona accessibbli ghall-pubbliku generali.

Illi fir-risposta maghmula mill-Awtorita', l-istess Awtoita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha billi targumenta li l-commitment ta' kamra zghira fi stat ta' dilapidazzjoni, kif gie kkonfermat mir-ritratti tal-ajru tal-2012, ma jiggustifikawx xogholijiet estensivi li waslu ghal zvilupp ta' sular irtirat minn triq maghrufa ghall-istatus taghha bhala Wirt Dinji tal-UNESCO. L-Awtorita' zzid tghid li s-sular irtirat mhux konformi ma' policy P39 tal-linja gwida DC15, u dan ghaliex m'huwiex biswit commitments simili u ghaldaqstant jiddomina l-iskyline b'appoggi mikxufa u jirrizulta f'impatt vizwali negattiv fuq propjeta' skedata. Fir-rigward tal-accessibilita', lAwtorita' tghid li ma tistax tinjora kunsiderazzjoni tal-ippjanar importanti mressqa mill-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilità abbazi li l-binja tinsab fil-Belt Valletta, specjalment jekk il-binja hija ghall-uzu ta' ufficini u b'access ghall-pubbliku generali.

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

Ikkunsidra;
L-Ewwel u t-Tieni Aggravji:

Illi permezz tal-ewwel aggravju l-appellant jargumenta li l-proposta hija konformi mal-gholi massimu accettabbli f'din iz-zona. F'dan ir-rigward, it-Tribunal jaghmel referenzaghal policy GV15 fil-Pjan Lokali tal-Port il-Kbir li tirrigwarda l-gholi tal-bini fillokalita' tal-Belt Valletta u li tiddisponi hekk kif gej:
"In the consideration of applications which include changes to existing building heights, the Planning Authority will adopt a flexible approach which will take account of the following criteria:
•the Urban Conservation Area status;
•the streetscape through a consideration of the buildings on the same facade and those on facades on the opposite side of the street/s concerned;
•the general massing of the building;
•the roofscape;
•the skyline when seen from outside the site area;
•the topographical features and consideration of the sloping nature (including buildings in the background);
•any other relevant planning consideration."

Illi mill-policy supra-citata johrog bic-car li f'kaz ta' proposti li jinkludu tibdil fl-gholi tal-bini ghandu jkun hemm kunsiderazzjoni ta' diversi aspetti tal-proposta, inkluz l-istreetscape u r-roofscape tal-madwar. It-Tribunal ha konjizzjoni wkoll talkunsiderazzjonijiet li saru mic-Chairperson Ezekuttiv fl-evalwazzjoni tal-gholi u d-disinn tal-bini propost, fejn intqal hekk kif gej:
The premises in question lies within the Urban Conservation Area boundary and the scheduled AHLV of the Harbour Fortifications (GN133/01) (para. 4.3) in Valletta, thus particular attention is to be given to the external appearance and overall character of the building in line with Urban Objective 2 of the SPED, which seeks to preserve and enhance all buildings, spaces, townscape, and landscape within such areas.
Policy P39 of the DC 2015 specifies that setback floors within UCA must never be less than that of the committed adjacent properties on one or both sides, and if no such commitments exist no setback floor will be allowed. As can be seen from the submitted photos at document 1B, no commitments of setback floors exist on the adjacent buildings. The proposed receded floor has resulted in the creation of unsightly blank party walls within a scheduled AHLV.
Further to the above, the proposal raises concerns from a heritage perspective. The SCH objected to the proposal since the property is located along Republic Street, the main thoroughfare of Valletta and is in the immediate vicinity of Convent and Church of the Conventual Franciscans, which are scheduled monuments. The unauthorised works have in fact exceeded the height of the bell tower. The SCH pointed out that Valletta is a UNESCO World Heritage Site and its views and skylines are major values that are to be protected and enhanced (doc. 59a). Similarly, the HPU have also objected to the proposal.
Therefore, the proposed sanctioning of the receded floor runs counter to policy P39 of the DC 2015. The proposal is also in conflict with Urban Objective 2 of the SPED, which seeks to preserve and enhance all buildings, spaces, townscape, and landscape within such areas.

Illi fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal jinnota li hekk kif gie spjegat mill-Awtorita', l-gholi massimu ta' bini ghandu jiehu kunsiderazzjoni tal-kuntest tal-madwar. Illi s-sit odjern huwa pozizzjonat fil-vicinanzi mmedjati tal-Kunvent u l-Knijsa talFrangiskani Konventwali pozizzjonati man-naha tal-Grigal tas-sit, bl-gholi tal-bini

propost sahansitra jaqbez l-gholi tal-kampnar u jikkompeti vizwalment mal-koppla ta' din il-knisja storika [Dok. 56E fl-inkartament tal-PA03326/17], liema knisja hija wkoll skedata fl-oghla livell skont in-Notifika talGvern 276 tal-2008. Iz-zieda ta' sular addizzjonali fuq il-binja ezistenti hija distintament oghla minn bini iehor adjacenti u tirrizulta f'zieda fl-appoggi mikxufa. Ghaldaqstant, it-Tribunal jinnota li l-estensjoni vertikali fuq il-binja ezistenti tistona mal-kuntest talmadwar u ghalhekk l-izvilupp propost certament m'ghandux jigi kkunsidrat fil-kuntest izolat ta' din il-binja.

Illi fil-kaz odjern l-aspett ta' mportanza magguri huwa l-pozizzjoni tas-sit biswit il-Kunvent u l-Knisja tal-Frangiskani Konventwali, u li ghalih is-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali ghamlet is-segwenti rakkomandazzjonijiet [Dok. 59A fl-inkartament tal-PA03326/17]:
The property in question lies within the Urban Conservation Area of the historic city of Valletta and within the Grand Harbour Area of High Landscape Value. The property is located along Republic Street, the main thoroughfare of Valletta and is in the immediate vicinity of Convent and Church of the Conventual Franciscans, which are scheduled monuments. The unauthorised works have in fact exceeded the height of the bell tower.
It must be noted that Valletta is a UNESCO World Heritage Site and its views and skylines are major values that are to be protected and enhanced.
The Superintendence objects to the proposed sanctioning of the illegal works.

Illi ghaldaqstant jidher car li l-kuntest tal-madwar tas-sit odjern huwa fattur materjali mportanti hafna, u li fil-fehma ta' dan itTribunal ghandu jigi ppreservat. Illi l-istess jinghad ghall-impatt tal-izvilupp fuq l-iskyline tal-madwar, fejn ghalkemm fit-tieni aggravju jinghad li kien hemm commitment precedenti ta' kamra ezistenti fl-istess livell, fl-opinjoni tat-Tribunal dan ma jiggustifikax konverzjoni minn kamra zghira rtirata sew mit-triq, kif gie kkonfermat mir-ritratti tal-ajru tal-2012, ghal zvilupp ta' sular estensiv li bla dubju zied fl-impatt negattiv viziv fuq l-iskyline u dan kif gie rilevatizjed kmieni f'dan l-appell.

Illi tenut kont ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, dan it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel u t-tieni aggravji u jikkonferma li z-zieda proposta m'hijiex accettabbli fil-principju. Ghaldaqstant, dan it-Tribunal jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri fir-rigward tat-tielet aggravju li jikkoncerna kwistjoni ta' dettall fir-rigward ta' accessibilita'.

Ghal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatti speci kollha tal-kaz, dan it-Tribunal qieghed jichad l-appell, u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-PA03326/17.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ma ta ebda piz ghal building height limitations tal-pjan lokali li maghhom hu konformi l-izvilupp u wizen l-applikazzjoni principalment a bazi tal-kuntest tas-sit u z-zona immedjata kif jiddetta l-iSPED Urban Objectrive 2.3 u 2.4. Il-building height limitations saru specifikament ghaz-zona indikata bhala l-parametru ta' zvilupp

sostenibbli fiz-zona. Zvilupp konformi ma' pjan lokali ma jista' qatt imur kontra l-objettivi tal-iSPED;

2. It-Tribunal zbalja meta qies is-sanzjonar bhala zieda ta' sular meta qabel is-sanzjonar mitlub kien gia hemm kamra fl-istess livell. Ir-referenza li l-izvilupp hu oghla mill-kampnar tal-knisja tal-Frangiskani konventwali hu zvijanti ghax il-binja ilahhaq sal-kampnar tal-knisja u qeghda irtirata b'tali mod li min hu miexi mit-triq ghandu vizibilita tal-knsija. Ghalkemm it-Tribunal semma l-elementi li kellhom jigu kunsidrati skont policy GV15 naqas li jqis l-elementi fattwali li bihom l-izvilupp hu konformi mal-policy;

3. It-Tribunal agixxa b'mod diskriminatorju meta jirrizulta li hemm blokok u binjiet vicini li jaqbzu l-gholi tal-izvilupp propost, kemm fuq l-istess naha tat-triq u mill-faccata.

L-ewwel aggravju

Kif gia kellha okkazzjoni ittenni din il-Qorti, il-fatt illi applikazzjoni tkun konformi ma' building height limitations ghaz-zona, ma jaghtix dritt awtomatiku ghal hrug ta' permess. L-Awtorita ghandha l-poter u l-obbligu li tqis kull kwistjoni ohra relatata mal-ligijiet u policies ta' ippjanar li jistghu jassoggettaw zvilupp ghalihom fosthom primarjament l-objettivi tal-iSPED. Maghdud dan, l-Awtorita u aktar it-Tribunal, billi dan hu appell mid-decizjoni tat-Tribunal, enfasizza fuq il-policy GV15 tal-pjan lokali tal-Port il-Kbir rigward l-gholi tal-bini u kif fatturi ohra bhal streetscape u roofscape jistghu jaffettwaw jekk zvilupp hux idoneju ghas-sit. Ma jistax jinghad ghalhekk li l-ewwel aggravju b'xi mod jsib xi konfort f'dak li ikkunsidra primarjament it-Tribunal b'mod korrett mill-punto di vista legali meta hu ikkunsidra l-proposta in linea mal-policy GV15 fil-pjan lokali stess tal-Port il-Kbir li tirrigwarda gholi ta' bini fil-belt Valletta. Kwistjonijiet purament teknici u ta' ippjanar jaqghu fid-diskrezzjoni tat-Tribunal mhux tal-Qorti.

It-Tribunal ma eskludiex il-pjan lokali favur l-iSPED jew xi policy ohra partikolari izda qies jekk fl-isfond tal-pjan lokali l-izvilupp kienx accettabbli a bazi ta' policies ohra rilevanti tenut kont tal-kuntest taz-zona u l-madwar tal-izvilupp.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Il-Qorti ma taqbilx illi t-Tribunal qies li s-sanzjonar bhala zieda ta' sular ut sic. It-Tribunal ikkonstata fattwalment illi l-kamra ezistenti u demolita ma kellha x'taqsam xejn mal-izvilupp li sar li kien fil-forma mhux ta' kamra zghira irtirata sew mit-triq izda ta' sular estensiv. Hu fl-estensjoni li saret li t-Tribunal esprima ruhu fl-izvilupp ta' sular. In kwantu jekk l-izvilupp hux oghla jew le mill-kampnar ma biddel xejn mill-osservazzjoni tat-Tribunal dwar l-estensjoni li saret minn semplici kamra zghira. In kwantu ghas-sottomissjoni tal-appellant li t-Tribunal naqas li jqis ilmenti li kien ipoggi l-izvilupp bhala konformi mal-polciy GV15 il-Qorti tqis illi dan mhux argument legali izda wiehed ta' apprezzament tekniku u fattwali fejn it-Tribunal ghandu d-diskrezzjoni jqis liema element ta' natura ta' ippjanar jaghti aktar piz meta jqis zvilupp.

Ghalhekk dan l-aggravju wkoll qed jigi michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju qatt ma tqajjem quddiem it-Tribunal u mhux lecitu li jitqajmu eccezzjonijiet godda quddiem il-Qorti li ma kienux jiffurmaw parti mill-kontestazzjoni quddiem it-Tribunal u li jwasslu ghal aggravju fuq punt ta' ligi mid-decizjoni mittiehda mit-Tribunal.

Ghalhekk dan l-aggravju mhux ser jigi kunsidrat.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Karl Micallef u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Jannar 2021, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur