QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 12 ta' Lulju, 2023

Numru 26

Appell Nru. 55/2022

Jonathan Vella

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza De Domenico Developments

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' De Domenico Developments Limited tat-3 ta' Ottubru 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-13 ta' Settembru 2022 li biha laqa' l-appell tat-terz interessat u filwaqt li hassar il-permess baghat l-atti lura lill-Awtorita biex tiddeciedi mill-gdid l-applikazzjoni skont id-direzzjoni moghtija mit-Tribunal. L-applikazzjoni in kwistjoni hi PA1169/21 'to demolish existing terraced houses, excavate basement level of garages, and construct overlying 16 apartments, 2 penthouses, and 3 local offices (class 4A)' f'Pembroke;

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

Rat ir-risposta ta' Jonathan Vella li ssottometta 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 gie ntavolat minn terzi fil-konfront tal-permess tal-izvilupp PA 1169/21 li jikkoncerna talba ghal twaqqigh ta' terraced houses ezistenti, skavar ghal garaxxijiet fil-livell sottoterran u bini ta' 16-il appartament sovrastanti, 2 penthouses u 3 ufficini lokali ta' Klassi 4A. Is-sit de quo jinsab f'zona residenzjali [Skont Mappa PE1 ta-Pjan Lokali ghall-portijiet tat-Tramuntana] fi Triq il-Mediterran kantuniera ma' Triq il-Fortizza, fil-lokalita' ta' Pembroke.

1. Illi l-appellant qed jappella d-decizjoni tal-Awtorita' abbazi tas-segwenti aggravji:
Illi l-Kummissjoni naqset milli tikkonsidra l-pjanijiet u l-policies kollha rilevanti ghall-kaz odjern. Illi l-izviliupp propost huwa ghal blokka ta' 6 sulari fi streetscape bi predominanza ta' 2 jew 3 sulari u ghalhekk din l-impozizzjoni qed tippregudika il-karattru urban u residenzjali kif ukoll il-percezzjoni vizwali tal-lokal. Oltre dan, is-sit jinqabad fil-visti lejn Fort Pembroke li huwa skedat fi Grad 1 ta' protezzjoni filwaqt li l-British Period Rifle shooting range li tinsab madwar 40 metru boghod hija wkoll sjedata fl-oghla grad ta' protezzjoni. F'dan ir-rigward, il-policy UCO 7 tal-Pjan ta' Struttura, li skont paragrafu 1.13 tal-iSPED baqghet valida, ma tippermettix zvilupp li jfixkel l-ambjent ta' bini skedat fi Grad 1. Illi f'dan il-kaz tapplika wkoll policy NHSE 08 tal-Pjan Lokali li tfittex li tipprotegi visti strategici u lokali.
2. Illi Rural Objective 4 tal-iSPED ukoll giet injorata mill-Kummissjoni u din tapplika partikolarment ghall-fatt li l-izvilupp ihares fuq zona ODZ u sit ta' Natura 2000.
3. Illi wiehed mill-aspetti detrimentali tal-proposta odjerna huwa l-gholi propost, liema gholi gie nnutat anki misSovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali fl-ewwel risposta taghha ta' konsultazzjoni filwaqt li talbet sottomissjoni ta' fotomuntaggi, liema fotomuntaggi m'hemmx evidenza taghhom stante li m'humiex accessibbli ghall-pubbliku. Oltre dan, id-dokument 74C li abbazi tieghu gie ggustifikat iz-zieda fl-gholi ukoll kien inaccessibbli ghall-pubbliku waqt il-perjodu ta' konsultazzjoni u kien biss iktar tard meta dan kien accessibbli. Illi l-informazzjoni relevanti kellha tkun accessibbli ghallpartijiet kollha sabiex jigu osservati l-principji ta' smigh gust.
4. Illi l-gholi approvat ser ikollu effett detrimentali fuq binjiet u siti skedati fil-kuntest immedjat u l-Kummissjoni njorat il-fatt li l-commitments citati mill-applikant m'humiex komparabbli ghall-kuntest tas-sit odjern, u dan jirrizulta f'interpretazzjoni hazina ta' policy P1 tal-linja gwida DC15.
5. Illi l-izvilupp propost imur kontra policies ohra tal-linja gwida DC15 fosthom P2, G3, G14, G17, P36, P37 u G21 kif ukoll il-Ligi Sussidjarja 552.22 f'termini ta' sanita'.

Illi fir-risposta tieghu l-applikant (illum il-permit holder) qed jikkontesta l-aggravji mressqa mill-appellant skont is-segwenti punti:
i. Illi s-sit odjern bl-ebda mod ma jinsab vicin jew ser jaffettwa Fort Pembroke, izda jinsab tlett toroq il-boghod u ghalhekk ir-referenza ghal policy UCO7 hija bla mertu;
ii. Illi madwar is-sit huwa kommess b'siti koperti b'permessi approvati u li diga gew zviluppati skont l-gholi massimu permissibbli li jippermetti d-DC15, u ghalkemm dawn is-siti ma jharsux fuq ODZ, Fort Pembroke u l-Biritish Period Rifle shooting range (Grad 1), l-gholi propost

ghandu jigi kkonsidrat skont policy P1 tad-DC15. Ghalhekk, policies NHSE08 u Rural Objective 4 ma japplikawx ghal dan il-kuntest;
iii. Illi l-appellant stess qed jammetti li Dok. 74C huwa vizibbli ghall-pubbliku u dan juri li l-ilment tieghu ma giex injorat;
iv. Illi s-sit odjern jinsab fuq art iktar baxxa meta kkumparat ma applikazzjonijiet ohra varji u ghalhekk l-ebda veduti ulterjuri m'ghandhom jigu mfixkla. Illi l-permess PA 10225/18 gia gie ezegwit u jappartjeni ghas-sit biswit;
v. Illi l-izvilupp propost huwa in linea mal-policies applikabbli u ghalhekk m'ghandux jigi kkunsidrat bhala wiehed ta' intensifikazzjoni jew detriment ghaz-zona;
vi. Illi kwalunkwe hitan ta' apoggi mikxufa m'humiex ser jibqghu esposti ghal dejjem minhabba l-possibbilita' li jinbnew is-siti adjacenti bl-istess mod, u ghalhekk ir-referenza ghal policy P2 tad-DC15 hija bla mertu;
vii. Illi l-gwida G3 hija wkoll inapplikabbli fejn m'hemm l-ebda konsiderazzjoni dominanti tad-disinn, u l-istess japplika ghal G14 u G17 li ghalihom qed issir referenza generika;
viii. Illi policies P36, P37 u G21 gew ikkunsidrati mill-Kummissjoni u l-permess inhareg kif xieraq;
ix. Illi fl-allegazzjoni tieghu tal-ksur tal-ligi sanitarja, l-appellant ifalli milli jindika bic-car dak li skont hu m'huwiex in linea. Illi lufficju tas-sanita' accetta kull pjanta sottomessa fil-process tal-applikazzjoni sa l-ahhar pjanti ufficjali tal-permess.

Illi fir-risposta taghha l-Awtorita' zammet-ferm mad-decizjoni taghha u targumenta li l-Kummissjoni qieset sewwa l-applikazzjoni tal-pjanijiet u l-policies rilevanti stante li ma ddecidietx din il-proposta ma' l-ewwel laqgha anki jekk id-Direttorat kien irrakkommanda l-applikazzjoni b'mod favorevoli, u dan wara li qieset ukoll ir-rapprezentazzjonijiet ta' terzi. L-Awtorita' tirriileva li l-gholi approvat huwa l-gholi konformi ma' dak indikat fuq Mappa PE2 tal-Pjan Lokali u skont l-gholi permissibbli f'Anness 2 u P35 tad-DC15 filwaqt li d-Direttorat qies ukoll il-block plan 74C li tindika permessi simili approvati fil-madwar u ghalhekk, flisfond ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-proposta m'hijiex bi ksur tal-Policy NHSE08 li l-appellant jirrelata maghha l-impatt talproposta fuq il-views u vistas ta' Fort Pembroke. Oltre dan, l-Awtorita' targumenta li s-sit in kwistjoni jinsab totalment gewwa liskema tal-izvilupp fejn dan it-tip ta' zvilupp huwa permissibbli u fejn hemm ringiela ta' residenzi ohra li jharsu fuq din in-naha tattriq li taghti fuq l-ODZ. F'dan ir-rigward jinghad li Rural Objective 4 tal-iSPED titkellem fuq protezzjoni tal-landscape fiziku u rurali nnifsu. L-Awtorita' taghmel referenza ghal permess PA 2768/17 li nhareg fi Triq il-Fortizza u li fuqu kien gie ntavolat appell minn terzi kontra l-hrug ta' dan il-permess u liema appell gie michud mit-Tribunal. Fir-rigward tal-informazzjoni disponibbli ghallpubbliku, l-Awtorita' tinnota li ghalkemm mhux kull dokument ikun 'available to the public', kemm-il darba jigi mitlub dan jista' jigi accessat wara li jkun sar il-vetting necessarju minhabba informazzjoni sensittiva li jista' jinkludi l-istess dokument. Madanakollu, id-dokument 74c li l-appellant qed jilmenta dwaru, kienet saret referenza ghalih mid-Direttorat fiz-zewg rapporti aggornati u qabel ma ttiehdet id-decizjoni mill-Kummissjoni, u ghalhekk l-appellant kellu kull cans li jara dan id-dokument millfront desk tal-Awtorita' u jaghmel ir-rapprezentazzjonijiet li dehrlu relevanti qabel il-kaz gie deciz.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellant isottometta rapprezentazzjoni vizwali skematika tal-izvilupp propost f'relazzjoni mal-propjeta' talappellant. B'risposta ghal din is-sottomissjoni, l-Awtorita' tinnota li d-Direttorat qies sewwa l-impatt vizwali ta' din il-proposta mit-toroq ta' quddiem u kif din taffettwa l-istreetscape ezistenti u anki bini mportanti fil-madwar. Illi l-Awtorita' taghmel referenza wkoll ghall-parti 1.4 tad-DC15, fejn f'din l-introduzzjoni hemm spjega kif ghandu jigi provdut street photographic survey, streetscape analysis u l-areas of influence fuq it-toroq affetwati meta jigi analizzat l-impatt vizwali ta' proposta tal-izvilupp.

Illi waqt l-ahhar seduta tal-14 ta' Gunju 2022, ir-rapprezentanta tal-appellanti ghamlet referenza ghal PA 3922/18, PA 3425/18 u PA 115/21.

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

Ikkunsidra;
Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressqa mill-appellant b'mod kuntestwali stante li huma kollha relatati u jitrattaw l-aspett principali tal-gholi u l-massing tal-bini kif approvat mill-Awtorita', liema gholi qieghed allegatament johloq impatt kemm fuq ilkuntest tal-istreetscape u l-karattru urban residenzjali ezistenti kif ukoll fuq l-aspett ambjentali ta' sit ta' Natura 2000 fuq in-naha l-ohra tat-triq u l-aspett storiku ta' skedar fl-oghla grad ta' protezzjoni fil-vicinanzi tas-sit odjern.
Min-naha l-ohra, l-Awtorita' tirrileva li l-gholi approvat huwa l-gholi konformi ma' dak indikat fuq Mappa PE2 tal-Pjan Lokali u skont l-gholi permissibbli f'Anness 2 u P35 tad-DC15 filwaqt li qieset ukoll permessi simili approvati fil-madwar.
Ghalhekk, fl-ewwel lok, dan it-Tribunal sejjer jiddetermina jekk il-massing u l-gholi tal-izvilupp propost huwiex wiehed regolari u in linea ma dak li jitolbu l-pjanijiet u l-policies tal-ippjanar.
Illi t-Tribunal ha konjizzjoni tal-Mappep PE1 u PE2 tal-Pjan Lokali ghall-Portijiet tat-Tramuntana, liema mappep jindikaw s-sit odjern bhala wiehed li jinsab f'zona residenzjali b'limitazzjoni ta' gholi ta' tlett sulari u semi-basement, liema gholi jigi tradott ghal gholi massimu ta' 17.5 metri u faccata ta' 14.1 metri skont Anness 2 u P35 tal-linja gwida DC15. Ghalhekk huwa evidenti li lippjanar taz-zona ta' Pembroke kien wiehed ben stabbilit, fejn jirrigwardja kemm l-uzu kif ukoll l-gholi tal-bini skont il-Pjan Lokali, skont mappep PE1 u PE2 rispettivament, bl-gholi tal-bini emendat ulterjorment skont il-linja gwida DC15. Illi wahda millmaterja ta' sustanza li l-appellant qed jishaq fuqha hija l-kuntest urban residenzjali kkaraterrizat minn bini ta' tnejn jew tlett sulari. Nonostante dan, minn provi prezentati fil-mori ta' dan l-appell gie ndikat mill-Awtorita' u l-permit holder li f'din l-istess zona ta' Pembroke gia jezistu numru ta' commitments li jimxu ma' l-istess gholi kif stabbilit fl-istess Pjan Lokali u f'dan ir-rigward idDirettorat ta' l-Ippjanar kien ghamel is-segwenti osservazzjonijiet:
With reference to the block plan attached with the covering letter submitted at doc. 74C, it is clearly indicated that the site's vicinity is committed with sites covered by approved permits and which have already been developed to the maximum permissible building height, as per DC 2015 (site photos at doc. 1B refer). Although such developments do not face the ODZ area, Fort Pembroke (Grade 1), and the British Period Rifle shooting range (Grade 1), the proposed building height for the site in question may be considered in view of similar commitments in the area, in line with Policy P1 of DC 2015.
L-appellant permezz tat-tielet aggravju jargumenta li l-Awtorita' ggustifikat iz-zied fl-gholi permezz ta' commitments indikati filblock plan 74C, u liema dokument ma kienx accessibbli ghall-pubbliku waqt il-perjodu ta' konsultazzjoni izda gie accessibbli iktra tard. Nonostante dan, it-Tribunal jiccara li d-decizjoni ta' l-Awtorita' ma kienetx ibbazata biss fuq commitments indikati f'din l-istess block plan izda wkoll fuq l-gholi kif stabbilit fil-Pjan Lokali u d-DC15, liema gholi kien sostnut ulterjorment b'numru ta' permit commitments madwar is-sit odjern. Hawnhekk, it-Tribunal jiehu spunt mir-risposta ta' l-Awtorita' fejn tinnota li ghalkemm mhux kull dokument ikun 'available to the public', kemm-il darba jigi mitlub dan jista' jigi accessat wara li jkun sar ilvetting necessarju minhabba informazzjoni sensittiva li jista' jinkludi l-istess dokument, u t-Tribunal jinnota li dan id-dritt ghal informazzjoni johrog mill-Artikolu 33 tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta. Oltre dan, it-Tribunal josserva li fl-inkartament ta' lapplikazzjoni jidher car li t-terzi persuni nteressati gew nnotifikati mill-Awtorita' kemm wara s-sottomissjoni ta' tali dokument 74C b'notifika datata 5 ta' Lulju 2021 kif ukoll bil-konkluzjoni tar-rapport tal-case officer li fih qed issir referenza ghall-istess dokument 74C, b'notifika mibghuta b'email fit-23 ta' Awwissu 2021. Ghalhekk jidher car li l-Awtorita' osservat b'mod korrett ilprocedura skont ir-Regolament 12(6) tal-Avviz Legali 162 tal-2016 li jesigi s-segwenti:
(6) Kull persuna li tkun iddikjarat xi interess u tkun konformi mad-dispożizzjonijiet tar-regolament 11 f'dik lapplikazzjoni, kif imsemmi, għandha:

(a) tkun notifikata miċ-Chairperson Eżekuttiv bid-disinji emendati u, jew bil-formola riveduta għal profil ta' żvilupp u, jew dokumenti oħra fi żmien ħamest ijiem minn meta jirċievi l-imsemmija disinji u, jew dokumenti; u
(b) tkun infurmata bid-data tat-tlestija t a r-rapport ikkompilat u għandha titħalla tagħmel dikjarazzjonijiet dwar dak ir-rapport sa mhux aktar tard minn għaxart ijiem mid-data tal-komunikażżjoni tar-rapport.
Illi ghalhekk it-Tribunal ma jistax iqis li ma gewx osservati l-principji ghal smigh gust filwaqt li jirrizulta li l-appellant kellu kull cans li jara dan id-dokument qabel id-decizjoni tal-Kummissjoni, bic-cans ukoll li jaghmel ir-rapprezentazzjonijiet li deherlu relevanti qabel il-kaz gie deciz. Fil-fatt kien l-appellant stess li ddikjara li dan l-istess dokument kien fl-ahhar mill-ahhar accessibbli ghalih. Oltre dan, it-Tribunal jinnota li l-block plan 74C tindika numru ta' permessi madwar is-sit odjern, liema permssi huma kollha accessibbli ghall-pubbliku permezz tas-sit elettroniku u l-MapServer ta' l-Awtorita'.
Illi t-Tribunal ha konjizzjoni ta' dawn il-permessi b'mod partikolari PA 10225/18 (kontigwu mas-sit odjern), PA 8768/19, PA 2768/17 u PA 3922/18 li jiffurmaw parti mill-istess medda tal-istreetscape tas-sit odjern tul Triq il-Fortizza. Illi t-Tribunal seta' jinnota li dawn il-permit commitments kollha jiehdu in konsiderazzjoni l-gholi massimu kif stipulat fil-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15. Ghalhekk, it-Tribunal jifhem li d-dehra tal-kuntest tas-sit gia qed tinbidel bil-hrug ta' tali permessi, liema permessi jidher li gia qed jigu jew gew ezegwiti skont ir-ritratti ezebiti fil-process tal-applikazzjoni [Dok 117A, 315A fl-inkartament tal-PA 1169/21]. Ghalhekk, l-Awtorita' kienet korretta li tikkonsidra l-proposta fid-dawl ta' dak li tipprovdi wkoll il-Policy P1 tal-linja gwida DC15 li tistipula b'mod car illi filkonsiderazzjoni dwar 'extent of commitments that is to be taken into account when analysing an existing context will include: existing legal developments that are physically present on site; valid planning commitments even if such commitments area as yet unbuilt any future commitments provided for by the Local Plans, even if the commitments area as yet unbuilt
Illi l-permessi PA 3922/18 u PA 3425/18 li l-appellant ghamel referenza ghalihom waqt l-ahhar seduta tal-14 ta' Gunju 2022, propju jirrelataw ma' zviluppi approvati fil-vicinanzi tas-sit odjern skont il-limitazzjoni tal-gholi kif indikata fil-Pjan Lokali u dDC15 filwaqt li l-appelli ntavolati fil-konfront ta' dawn iz-zewg permessi gew irtirati mill-Kunsill Lokali ta' Pembroke. Illi lpermess PA 115/21, li wkoll saret referenza ghalih waqt l-istess seduta, jirrigwarda zvilupp ta' swimming pool fil-lokalita' ta' Birkirkara u ghalhekk m'huwiex ta' rilevanza ghall-kaz odjern.
Illi permezz tal-ewwel aggravju l-appellant jargumenta li s-sit odjern jinqabad fil-visti lejn Fort Pembroke u jinsab fil-vicinanzi talBritish Period Rifle shooting range skedati fl-oghla grad ta' protezzjoni. Madanakollu, it-Tribunal josserva li, filwaqt li l-ambjent ta' madwar is-sit odjern huwa gia dettat minn bini gholi kif irrilevat supra, wiehed ghandu jqis ukoll li apparti li hemm triq li qed tifred is-sit mill-British Period Rifle shooting range, dan is-sit skedat ghandu line of vision li thares 'l barra ghal fuq il-bahar u ghalhekk m'hemmx konnessjoni diretta bejn dawn iz-zewg siti. It-Tribunal jinnota wkoll li Fort Pembroke jinsab madwar 160 metru 'l boghod mis-sit odjern fejn jinqabad diversi bini gholi iehor tul din il-medda ta' Triq il-Fortizza, liema bini jirrelata malpermessi surreferiti. Oltre dan, Fort Pembroke jinsab fuq topografija iktar gholja meta kkumparat mas-sit odjern u dan tenut li ssit in kwostjoni jinsab fl-ahhar ta' Triq il-Fortizza b'pendil imzerzaq u li jibqa niezel sal-bahar. Ghalhekk, it-Tribunal ma jarax li f'dan il-kaz wiehed ghandu jirristringi l-limitazzjoni tal-gholi li jippermetti l-Pjan Lokali fuq is-sit odjern skont dak li tesigi l-policy UCO7 tal-Pjan ta' Struttura li titlob li "demolition or alterations which Impair the setting… will not be allowed" u dan ghaliex il-pozizzjoni tas-sit odjern m'ghandhiex konnessjoni jew influwenza diretta fuq dan l-ambjent skedat.
Illi l-istess ghandu jinghad ghar-rigward taz-zona f'Natura 2000 li tinsab f'zona barra l-konfini tal-izvilupp ta' Pembroke, meta filkaz odjern is-sit jinsab fl-intier tieghu fil-konfini tal-izvilupp. Ghalhekk, Rural Objective 4 tal-iSPED, kwotata mill-appellant fittieni aggravju, m'ghandhiex tapplika ghas-sit odjern stante li din il-policy specifikament titratta l-protezzjoni tal-pajsagg fiziku u rurali nnifsu, liema pajsagg m'huwiex ser jigi mittiefes bl-izvilupp propost.

Nonostante dan kollu, u wara li ezamina fid-dettall il-pjanti tal-elevazzjoni [Dok 204B fl-inkartament tal-PA 1169/21] approvati fl-applikazzjoni odjerna, it-Tribunal m'huwiex fi qbil ghal kollox mal-evalwazzjoni tal-Awtorita' fl-analizi tal-gholi ta' l-izvilupp, u dan wara li t-Tribunal qies ukoll l-allegazzjoni tal-appellant fir-rigward tal-ksur ta' policy P36 tal-linja gwida DC15 fil-hames aggravju tieghu.

Filwaqt li t-Tribunal seta' jikkonferma li l-izvilupp huwa konformi mar-rekwizit massimu ta' 17.5 metri gholi globali u 14.1 metri fuq il-faccata, meta mkejjel mill-oghla livell tas-sit, it-Tribunal jinnota li m'huwiex bizzejjed li jigi rispettat dan l-gholi mpost millghola punt tas-sit, izda wiehed ghandu jfittex li jirrispekkja l-policies u principji ohra applikabbli li jistghu jolqtu s-sit specifiku. Illi f'dan il-kaz, is-sit jinsab f'kantuniera fejn il-profil ta' l-gholi tul Triq il-Mediterran kellu jigi nterpretat abbazi ta' policy P36 tal-linja gwida DC15 li tirregola l-gholi tul siti jew toroq b'topografija mzerzqa stante li jezisti dizlivell ta' madwar 2.4 metri tul il-wisa' tassit fuq din it-triq. It-Tribunal jinnota li l-gholi propost tul din l-imsemmija triq qed jaqta' dritt ma' l-gholi propost tul Triq il-Fortizza fuq l-oghla parti tas-sit, tant li jirrizulta li l-gholi globali mill-livell l-iktar baxx qed jilhaq id-19.84 metri, u ghalhekk qed jinkludi massing li jestendi lil hinn minn dak li tippermetti l-istess policy P36, hekk kif propju interpretat f'Figure 49.

Illi gialadarba huwa stabbilit li l-gholi mill-oghla livell tul Triq il-Fortizza ghandu jinzamm abbazi ta' dak li jesigi Anness 2 tal-linja gwida DC15, ossia 17.5 metri, kif propost mill-appellant, il-profil tal-bini tul Triq il-Mediterran kellu jittarrag l-isfel hekk kif gej:

The gradient derived from the sloping site or street levels will first be projected upwards to the height limitation.

The building will subsequently be stepped such that at no point along its depth the height limitation is exceeded, unless compensated by an equivalent area measured along the section of the building and provided that there will never be more than a 3.4 metre-high wall, measured externally. [enfasi mizjuda]

Illi hekk kif seta' jikkonstata mill-pjanta tal-elevazzjoni proposta a fol 204B, dan it-Tribunal jinnota li huwa evidenti li l-profil talbini m'huwiex jittarrag u jigi kkompensat b'mod adegwat fil-punt fejn qed tinqabez il-limitazzjoni tal-gholi tul il-fond tieghu, u ghalhekk ma jistax iqis l-izvilupp bhala wiehed konformi mal-policy P36 tal-linja gwida DC15.

It-Tribunal jinnota ulterjorment li l-policy P35 tal-linja gwida DC15 li tiddisponi hekk kif gej:

Note that in the case of:

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. (enfasi mizjuda mit-Tribunal)

Illi mill-policy supra-citata huwa car li fil-kaz odjern, fejn il-limitazzjoni tal-gholi hija ta' 17.5 metri, l-izvilupp ghandu jibqa' jinqara fuq hames livelli. Ghall-kuntrarju ta' dak li qed jallega d-Direttorat tal-Ippjanar fl-evalwazzjoni tieghu fejn jinghad li "on both streets (even on Triq il-Mediterran which is a sloping street), the facades read as five levels, in line with Policy P35 of DC 2015", it-Tribunal josserva li l-izvilupp fil-parti t'isfel ta' Triq il-Mediterran qed jinqara fuq sitt livelli u dan jirrizulta mill-fatt li lprofil tas-sit kif stipulat f'policy P36 m'huwiex qed jigi nterpretat b'mod korrett fuq il-pjanta tal-elevazzjoni a fol 204B.

Ghaldaqstant, fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal hu tal-fehma li l-gholi u massing tal-bini fuq Triq il-Mediterran jehtieg li jigi meqjus mill-gdid u dan ai termini ta' Artikolu 31 tal-Kap 551 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi gialadarba dan ghandu jwassal ghal bdil fil-pjanti b'mod sostanzjali, huwa opportun li l-Awtorita' terga tezamina mill-gdid u fid-dettall l-izvilupp fid-dawl ta' din id-decizjoni u partikolarment il-Policies applikabbli P35 u P36 tal-linja gwida DC15.

Ghal dawn il-motivi, u filwaqt illi dan it-Tribunal jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dan l-appell, dan it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament dan l-appell, ihassar il-permess tal-izvilupp PA 1169/21, u qed iregga lura l-applikazzjoni lill-Awtorita' tal-Ippjanar fi stadju ta' qabel il-case officer's report sabiex l-istess Awtorita' terga tikkunsidra u teddiciedi mill-gdid l-applikazzjoni wara li taghmel l-analizi b'mod dettaljat tal-gholi tal-bini fuq Triq il-Mediterran, b'dana li l-izvilupp ghandu jibqa' jinqara fuq hames livelli skont il-policy P35 tal-linja gwida DC15, u b'mod partikolari billi tapplika l-Figura 49 u l-provvedimenti tal-policy P36 hekk kif gej:

● Il-profil tal-bini tul Triq il-Mediterran ghandu jittarrag u jigi kkompensat b'mod adegwat fil-punt fejn qed tinqabez illimitazzjoni tal-gholi tul il-fond tas-sit b'erja ekwivalenti.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ghamel zball ta' ligi meta applika hazin policy P35 tad-DC2015 billi mar kontra l-kliem tal-policy. Din trid li l-gholi massimu jigi kalkolat b'dan il-mod 'A street facade of 14.1 metres, where the total height is 17.5 metres – no more than five levels above highest pavement level will be allowed'. Skont l-appellant dawn is-sulari huma limitati ghall-oghla livell tat-triq u mhux ghal numri ta' sulari f'livell aktar baxx, kif applika l-istess policy it-Tribunal;

2. It-Tribunal applika hazin policy P36 tad-DC2015 billi applika figura 49 li hi inapplikabbli ghax tapplika ghal binja fuq zewg toroq paralleli b'height limitation differenti li ma tapplikax ghal bini fuq kantuniera li allura jkollu faccata fuq sloping street.

L-ewwel u t-tieni aggravji

Dawn l-aggravji ma fihomx mis-sewwa. Fl-ewwel lok l-appellant mhux korrett li jghid li sar zball ta' applikazzjoni ta' ligi izda dak li jirrizulta hu jekk it-Tribunal interpretax il-policy P35 b'mod li wkoll hi konformi jew ragonevoli mal-kliem tal-policy P35. Mhux korrett l-appellant li jghid li l-policy hi cara fis-sens sottomess minnu. Il-policy tghid li mill-oghla livell tal-bankina fi triq imtarrga ma ghandux ikun hemm aktar minn hames sulari fejn l-gholi massimu permess hu ta' 17.5 metri b'gholi ta' faccata ta' 14.1 metri. It-Tribunal qies li fil-livell l-iktar baxx ta' Triq il-Mediterran, l-gholi hu ta' 19.84 metri u f'dan il-punt kien qed jinqara f'sitt sulari mhux hamsa. Is-sottomissjoni tal-applikant li l-policy hi cara meta ma tghidx li fil-parti l-aktar baxxa l-hames sulari huma limitati biss ghal oghla livell tat-triq ma hix applikazzjoni cara tal-policy izda biss interpretazzjoni tal-istess appellant li t-Tribunal ikkonsidra u wasal ghal konkluzjoniiet motivati li din il-Qorti ma tiddisturbax.

It-Tribunal wasal ghal dawn il-konkluzzjonijiet mhux b'mod teoretiku biss izda billi allacja l-izvilupp ma' dak li trid policy P36 li tirregola l-gholi tul siti jew toroq b'topografija mzerzqa. Ghalkemm l-appellant jissottometti li l-figura 49 li ghaliha irrefera t-Tribunal biex iqis il-massing tal-bini skont policy P36 tirreferi biss ghal zewg

toroq paralleli mentri dan is-sit hu wiehed bejn zewg kantunieri, il-Qorti ma issibx li l-istess figura ghandha bilfors tigi applikata kif qed isostni l-appellant. Il-figura 49 ghal binja bejn ‘upper street’ u ‘lower street’ ma tghidx li ghandhom ikunu toroq paralleli. F’dan il-kaz il-‘lower street’ hi Triq il-Mediterran u l-‘upper street’ hi Triq il-Fortizza u s-sit imtarrag li jidher bejn iz-zewg toroq fil-figura 49 jistghu wkoll jigu interpretati bhala applikabbli ghal sit f’kantuniera bejn zewg toroq, it-tnejn imtarrgin.

Dan jirrizulta wkoll li hu l-hsieb wara l-policy P2 li ghaliha tirreferi l-policy P36 rigward l-massing. Din titkellem fuq tlett xenarji ta’ binjiet u dak li jinteressa dan l-appell hu t-tielet wiehed cioe binja li ghandha faccata fuq zewg toroq li qeghdin f’livelli differenti. Dan ix-xenarju ma jaghmel ebda distinzjoni bejn toroq paralleli u toroq f’kantuniera ma’ xulxin. Hu minnu li figura 49 titkellem fuq ‘upper’ u ‘lower’ street pero wahedha mhix indikazzjoni cara li l-interpretazzjoni tat-Tribunal tmur kontra l-kelma espressa tal-policy li allura issir kwistjoni ta’ nuqqas ta’ qbil fuq punt ta’ ligi mhux interpretazzjoni ta’ policy.

Ghalhekk l-aggravji qed jigu michuda.

Decide

Ghaldaqstant il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-appell ta’ De Domenico Developments u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-13 ta’ Settembru 2022, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur