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' Marzu, 2023

Numru 38

Appell Nru. 75/2022

Charles Falzon

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi interessati Michael Pule u Dr Liam Sciberras, tal-25 ta’ Ottubru 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-11 ta’ Ottubru 2022 li biha laqa’ l-appell tal-applikant u ordna li jinhareg il-permess ghall-applikazzjoni PA1432/20 ’demolition of existing terraced house and construction of four apartments with underlying four car space garage’ f’Santa Lucija;

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

Rat ir-risposta tal-applikant 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 jikkoncerna talba ghal zvilupp li jikkonsisti mit-twaqqiegh ta' residenza tat-tip terraced house u sabiex minflokk tinbena binja residenzjali fuq hames livelli, bl-ahhar livell irtirat mill-faccata bhala penthouse unit [Skont il-pjanti a fol 83B, 83C, 87A, 87B, 88A, 88B u 88C fl-inkartament tal-PA1432/20]. L-izvilupp huwa propost fuq Triq il-Gibjun, gewwa l-lokalita' ta' Santa Lucija.

L-Awtorita' tal-Ippjanar irrifjutat l-applikazzjoni tal-izvilupp fuq il-bazi ta' zewg ragunijiet ta' rifjut, ossia li:
1. L-izvilupp huwa kontra Guidance G2 u G3 tal-linja gwida DC15, minhabba li l-izvilupp sejjer jaffetwa b'mod negattiv liskyline u d-disinn uniformi tal-istreetscape.
2. L-izvilupp huwa kontra Urban Objective 3.2 u 3.6, u dan minhabba li l-izvilupp propost jinsab gewwa housing estate li gie zviluppat b'terraced houses b'mod komprensiv b'gholi predominanti ta' zewg sulari, u ghalhekk l-izvilupp huwa kontra ilvalur tal-karattru, l-amenita, l-gholi u d-densita li tipprevali f'din iz-zona. In linja ma' Artikolu 72(2)(d) u 2(e), l-Awtorita' hadet rigward ta' dawn il-konsiderazzjonijiet materjali fir-rigward tal-izvilupp propost.

Illi permezz tal-appell odjern u fil-konfront ta' dan ir-rifjut, l-appellant jipprezenta s-segwenti aggravji:
1. L-izvilupp huwa skont il-height limitation u jinsab fuq sloping road, u meta wiehed ihares lejn is-sit mill-boghod wiehed jinnota li l-gholi tal-bini kif propost ser ikun mitigat mill-bini gja aktar gholi li jinsab fit-tarf tat-triq u kif ukoll l-estensjoni taliskola.
2. L-istreetscape hija wahda inkonsistenti, fejn id-disinn tal-bini matul l-istess streetscape m'huwiex wiehed uniformi, filwaqt li huwa propost li tintuza l-gebla tal-franka fuq il-faccata tal-bini sabiex jikkumplimenta l-materjal prevalenti u prezenti fl-istess streetscape.
3. Illi l-izvilupp jinkludi biss erba' sulari mal-alinjament tal-bini, filwaqt li l-hames livell huwa irtirat sabiex b'hekk l-impatt ta' dan il-livell huwa mitigat fid-dehra tieghu fil-kuntest tal-istreetscape.
4. Illi l-Awtorita' injorat il-fatt li gja inhargu permessi fil-vicinanzi immedjati tas-sit fejn l-Awtorita' approvat bini li jaqbez zewg sulari, u dawn huma PA7363/05, PA5381/07, PA493/10 u PA2099/15.
5. Illi kif appogjati mill-Kunsill Lokali, l-izvilupp m'ghandux jigi kkunsidrat bhala wiehed li m'huwiex kompatibbli maz-zona urbana, u dan minhabba li dak propost huwa intiz sabiex jibni fuq dak li hemm prezenti filwaqt li jikkreja djalogu mal-kuntest urban ta' madwar.
6. Illi filwaqt li l-Awtorita' taghmel referenza ghall-fatt li s-sit ihares fuq zona li hija ODZ, jibqa l-fatt illi s-sit jinsab gewwa lkonfini tal-izvilupp filwaqt li l-Awtorita' kemm il-darba approvat zvilupp li jhares fuq zoni ODZ u anke siti Natura 2000, bhal fil-kaz ta' PA9513/18.

L-Awtorita' izzomm ferm mar-rifjut, u fir-rigward tal-aggravji prezentati tirrispondi kif fis-segwenti:
1. Illi l-izvilupp propost sejjer jiddisturba l-istreetscape uniformi li hemm fil-prezent, u ghalhekk ghalkemm l-izvilupp huwa fil-limiti tal-height limitation, l-gholi propost huwa kontra G2 u G3 tal-linja gwida DC15 li jitolbu ghal rispett lejn l-istreetscape fejn disinn uniformi jipprevali.

2. Illi l-istreetscape huwa kkaratterizzat minn terraced houses tipici li huma sinonimi f'Home Ownership Schemes, u d-disinn tal-izvilupp propost ma jirrispettax il-karetteristici u ritmu tal-istreetscape li jinkludi gallariji miftuha u maghluqa b'fethiet arkati u catti.
3. Illi l-Awtorita' kellha kull dritt illi tikkunsidra materji ohra apparti mill-height limitation u zoning tal-pjan lokali, u dan in linja mal-provvedimenti ta' artikolu 72(2) ta' Kapitolu 552. Hawn l-Awtorita' taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti fl-isimijiet Martin Vella Pace vs. L-Awtorita' tal-Ippjanar (Appell Nru. 14/2020).
4. Illi fir-rigward tal-permessi citati minn l-appellant, l-Awtorita tghid li dawn gew ikkunsidrati taht policies differenti meta l-linja gwida DC15 ma kienx ghadu gie fis-sehh, filwaqt li PA2099/15 kien tigdid ta' permess iehor precedenti.
5. Illi skont Artikolu 72(2)(d), l-Awtorita' kienet obligata illi tiehu konsiderazzjoni tad-diversi oggezzjonijiet prezentati minn terzi oggezzjonanti, filwaqt li l-Awtorita kkunsidrat l-impatt vizwali fuq il-kuntest tas-sit in linja ma' Urban Objective 3.2 taliSPED.
6. Illi d-decizjoni tal-Awtorita' ma kienetx tikkunsidra li s-sit jinsab f'erja ODZ, izda kienet tikkunsidra l-fatt li s-sit sejjer ikollu impatt akbar minhabba li dan jinsab ihares fuq kampanja miftuha li hija ODZ.

F'dan l-appell kienu partecipi wkoll terzi oggezzjonanti li pprezentaw diversi sottomissjonijiet waqt il-mori ta' dan l-appell.
F'dawn in-notamenti, l-oggezzjonanti jindikaw li huma kontra l-izvilupp minhabba l-impatt vizwali fuq il-kuntest urban u fuq liskyline, detriment ghas-sahha u privatezza tal-familji li jghixu fl-akwata, impatti negattivi li jistghu jinholqu fuq parkegg u generazzjoni ta' traffiku, u kif ukoll l-impatt fuq id-dehra u l-amenita' taz-zona li kienet originarjament ippjanata bhala Home Ownership Scheme.

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

Ikkunsidra:
It-Tribunal ha konjizzjoni tal-izvilupp propost, li jikkonsisti mit-twaqqiegh ta' residenza tat-tip terraced house, u sabiex minflokk tinbena blokka appartamenti fuq hames livelli, bl-ahhar sular ikun wiehed irtirat. Il-pjan terran fil-bini huwa propost ghal uzu ta' parkegg, filwaqt li huwa propost appartament fuq kull sular tal-livelli sovrastante.

L-izvilupp propost jinsab gewwa zona assenjata bhala Residential Area skont Mappa SL1 tal-Pjan Lokali, u fejn huwa permessibbli height limitation ta' 3 floors u basement skont Mappa SL2 tal-Pjan Lokali. In linja ma' Policy P35 u Annex 2 tal-linja gwida DC15, l-gholi massimu permessibbli ghall-izvilupp tas-sit m'ghandux jaqbez total ta' 16.3 metru u 12.9 metru fuq ilfaccata tal-bini u li l-izvilupp m'ghandux jinkludi aktar minn 5 livelli l-fuq mill-livell tat-triq. Il-Pjan Lokali jindika l-istess kundizzjonijiet ta' zoning ghall-kumplament tal-istreetscape fuq Triq il-Gibjun.

L-izvilupp propost kien rakkomandat ghall-approvazzjoni skont il-Case Officer's Report a fol 98A, u dan fuq il-bazi li l-izvilupp propost kien konformi mal-height limitation u l-policies relevanti fir-rigward ta' disinn u dettal skont il-linja gwida DC15. Izda lKummissjoni tal-Ippjanar irrifjutat l-applikazzjoni fuq il-bazi tas-segwenti:
"Board noted the site context which is a comprehensive development with Housing Estate characterised by mainly by terraced houses development with a predominant height of 2 story buildings and an area of low density facing ODZ, this being a martial consideration in line with Cap 552 article 72(2d). The Board also took into consideration the objection raised by the Residents and the Local Council and this as per Cap 552 article 72(2e). The proposed developments is in breach of DC15 Policies G2 and G3 and also the SPED UO 3.2 and 3.6." [Referenza ghas-seduta tal-Kummissjoni tal-Ippjanar bl-intendiment ghar-rifjut

tal-applikazzjoni, skont minuta 129A fil-process tal-PA1432/20, u kif sussegwentament rifjutat skont minuta 176]

Kif rifless fiz-zewg ragunijiet tar-rifjut, il-Kummissjoni tal-Ippjanar waslet ghall-konsiderazzjoni li tirrifjuta l-izvilupp propost fuq ilbazi li s-sit jifforma parti minn zona ta' Home Ownership Scheme li nbena b'mod komprensiv u li fil-prezent huwa kkaratterizzat b'bini ta' zewg sulari, u kif ukoll fuq il-bazi li l-istreetscape jhares fuq zona ODZ. Il-Kummissjoni tal-Ippjanar ikkunsidrat dawn il-fatturi bhala overriding reasons sabiex imur kontra dak li huwa permessibbli ghall-izvilupp tas-sit kif assenjat fil-Pjan Lokali.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-kuntest tas-sit skont ir-ritratti prezentati mal-applikazzjoni a fol dok 1F fil-PA1432/20. Listreetscape hija kkaratterizzata b'terraced houses bil-front garden li jikkonsistu minn garaxx fil-pjan terran u entratura gharresidenza. Fil-prezent il-bini huwa kollu fuq zewg sulari u dan joffri certu uniformita' fir-ritmu tal-istreetscape. Gie nnotat li l-bini prezenti huwa kollu mibni fuq stil komuni tal-era li fih inbena, li wisq probabbli inbena fis-snin tmeninijiet. Ghalkemm hemm uniformita' fid-dehra tal-istreetscape, m'hemmx repitizzjoni specifika fid-disinn tal-bini, fejn hemm tahlita ta' gallariji miftuha u ohrajn maghluqa, kuluri, materjali u disinn differenti ghall-finishing tal-aperturi, u kif ukoll dettalji u finishings differenti fid-disinn tal-faccati tal-bini. Il-bini wkoll huwa wiehed tipiku ta' terraced house, u ma joffrix xi valur arkitettoniku, vernakolari jew storiku li jimmerita xi protezzjoni ta' skedar.

Illi ghandu jinghad illi din m'hijiex l-ewwel darba li t-Tribunal iltaqa' ma' sitwazzjoni simili fejn bini ezistenti tas-snin tmenin li jifforma parti minn streetscape uniformi fl-gholi kien sejjer jigi disturbat minhabba redevelopment li kien sejjer isir b'gholi li jaqbez dak predominanti u prezenti fl-istreetscape. Urban Objective 3 tal-iSPED jimponi fuq l-Awtorita' l-obbligu li l-karattru u l-amenita' ta' zoni urbani distinti jigu protetti u mharsa. Filwaqt li dan l-obbligu ghandu jigi mhares dejjem minn l-Awtorita', l-ghan ta' dan l-objettiv huwa li dan jigi adottat permezz tal-pjanijiet u policies li tfassal l-Awtorita' tal-Ippjanar. Ghalhekk, hija l-fehma kkunsidrata tat-Tribunal li m'huwiex l-intenzjoni tal-iSPED li denominazzjoni tal-post fir-rigward ta' uzu u height limitation isir b'mod ad hoc f'kull applikazzjoni, izda li dawn il-kriterji ikunu kkunsidrati u stabbiliti fil-formulazzjoni tal-pjanijiet lokali rispettivi ta' kull post.

L-istess konsiderazzjonijiet kellhom japplikaw ghall-kaz tal-applikazzjoni suggett ghall-appell odjern. L-Awtorita' ma setghetx tapplika l-principji generali ta' Urban Objective 3 tal-iSPED sabiex tmur kontra dak li huwa permessibbli bid-dritt fil-Pjan Lokali, dejjem jekk ma jezistux cirkostanzi straordinarji li ma jippermettux dak li jipprovdi l-Pjan Lokali. Infatti, l-Awtorita' taghmel referenza ghal kaz partikolari ta' Martin Vella Pace vs. L-Awtorita' tal-Ippjanar fejn il-Qorti tal-Appell ikkonfermat decizjoni tat-Tribunal ghac-cahda ta' zvilupp li ghalkemm kien skont il-height limitation, dan ma giex approvat minhabba li dan kien sejjer ikollu impatt negattiv fuq il-kuntest vizwali tas-sit li kien jinkludi il-gonna ta' San Anton li huma skedati bhala Grade 1 u ghalhekk sit li huwa suggett ghall-ghola livell ta' protezzjoni. L-istess konsiderazzjonijiet ma japplikawx ghas-sit tal-applikazzjoni suggett ghall-appell odjern, fejn il-kuntest tas-sit huwa biss Home Ownership Scheme li inbena fis-snin tmenin u fejn m'hemmx xi valur arkitettoniku jew storiku li jimmerita preservazzjoni.

Filwaqt li huwa minnu li s-sit jifforma parti minn zona li giet rilaxxata ghall-bini fis-snin tmenin bhala parti minn Home Ownership Scheme, dan kien stat ta' fatt meta tfasslu l-Pjanijiet Lokali. Ghalhekk, li kieku kien l-intendiment li l-gholi tal-bini jinzamm fuq zewg sulari, il-Pjan Lokali kellu jillimta l-height limitation ta' din iz-zona ghal zewg sulari, haga li ma saritx. Ghalhekk hija lfehma kkunsidrata tat-Tribunal li l-appellant ma kellux jiccahhad mid-drittijiet permessi lilu skont il-Pjan Lokali. Dan huwa aktar u aktar ikkonfermat mill-fatt illi, kif jizvela l-appellant stess, l-Awtorita' gja harget permessi gewwa l-istess Home Ownership Scheme ta' Santa Lucija ghal bini li huwa aktar gholi minn zewg sulari. L-Awtorita' mhix korretta meta tghid li dawn il-permessi m'ghandhomx jigu kkunsidrati fuq il-bazi li l-permessi nhargu qabel

ma' gie fis-sehh il-linja gwida DC15, u dan meta l-istess DC15 permezz ta' Policy P1 tghid li fil-kunsiderazzjoni ta' zvilupp ghandu jigi kkunsidrat il-commitments ta' zvilupp ezistenti u lcommitments futuri permessibbli mill-Pjan Lokali. Ghalhekk, dawn il-commitments kellhom jigu kkunsidrati, anke jekk dawn jikkoncernaw permessi li nhargu qabel ma gie fis-sehh il-linja gwida DC15.

Fir-rigward tal-Guidance Policies G2 u G3 tal-linja gwida DC15, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-izvilupp propost m'huwiex kontra dawn il-provvedimenti, u dan fuq il-bazi li kif gja diskuss, l-iskyline taz-zona tal-Home Ownership Scheme huwa gja kompromess b'bini li huwa ghola minn zewg sulari. L-istreetscape wkoll m'huwiex ta' xi valur arkitettoniku partikolari li jimmerita konsiderazzjoni bhala wahda li hija uniformi jew li timmerita xi preservazzjoni fid-dehra taghha prezenti. Nonostante dan, itTribunal innota li l-proporzjonijiet u materjali fid-disinn tal-faccata kif propost huwa kompatibbli mad-disinn generali talistreetscape.

Decizjoni:
Ghall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qieghed jilqa' dan l-appell, ihassar ir-rifjut, u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tallppjanar sabiex fiz-zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni johrog il-permess PA1432/20 skont il-pjanti 1A, 83B, 83C, 87A, 87B, 88A, 88B u 88C, liema permess ghandu jkun skont il-kundizzjonijiet gja elenkati fil-Case Officer's Report a fol dok 98A fil-process tal-PA1432/20.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ghamel zball meta ikkonkluda li gia kien hemm permessi favur l-istess Home Ownership Scheme li jaqbzu z-zewg sulari. Fl-ewwel lok, it-Tribunal ma specifikax ghal liema permess irrefera; fil-tieni lok l-artikolu 72(d) jirreferi ghal commitments legali fil-vicin bhala konsiderazzjoni fid-determinazzjoni ghal approvazzjoni ta' zvilupp u mhux permessi li mhumiex fl-istess triq jew sahansitra f'lokalita ohra; l-applikazzjonijiet imsemmija mill-applikant inhargu qabel id-dhul fis-sehh tad-DC2015; it-Tribunal zbalja meta iddecieda li l-commitments jipprevalu fuq pjanijiet u policies li huma l-bazi tar-rifjut cioe linji gwida DC2015, G2 u G3, Pjan Strategiku Oggettiv Urban 3.2, 3.6 u artikolu 72(2)(d) u (e) tal-Kap. 552;

2. Id-decizjoni tat-Tribunal rigward in-nuqqas ta' applikabilita ta' Guidance Policies G2 u G3 tad-DC2015 hi zbaljata u kontradittorja meta hu stess qies li streetscape hi karaterizzata minn bini ta' zewg sulari li joffri uniformita, il-bini hu ta' stil komuni tat-tmeninijiet pero mbaghad qies li ma kien hemm ebda valur arkitettoniku meta l-policy G3 ma tehtiegx dan ir-rekwizit;

3. Id-decizjoni tmur kontra artikolu 72(2)(e) u (f) tal-Kap. 552 ghax ma nghatat ebda raguni ghaliex gew skartati r-rapprezentazzjonijiet tat-terzi u tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali;

4. Id-decizjoni tat-Tribunal rigward in-nuqqas ta' applikabilita tal-pjan strategiku hi zbaljata ghax mhux konformi mal-ligi tal-ippjanar fuq il-prevalenza tal-iSPED. It-Tribunal ma setax japplika l-pjan lokali li ma jaghtix drittijiet awtomatici ghall-gholi u jinjora dak li jrid l-iSPED fl-oggettivi urbani 3.2 u 3.6 rigward il-karattru u l-amenita taz-zona li jimponu obbligi fuq l-Awtorita.

L-ewwel u t-tieni aggravji

It-Tribunal wasal ghal konkluzjoni tieghu fuq zewg fatturi principali cioe illi l-pjan lokali jaghti l-fakulta lil applikant biex japplika ghal zvilupp kif approvat mit-Tribunal u illi ma hemm ebda overriding reason ghaliex il-pjan lokali ma ghandux jigi applikat. Isemmi fost ir-ragunijiet li wasluh ghal din il-konkluzjoni li l-pjan lokali bil-hrug tal-height limitations kien gia fis-sehh meta sar l-izvilupp kollu fit-triq in kwistjoni, li ghalkemm hemm uniformita fl-istreetscape, ma hemmx ripetizzjoni fid-disinn, ma hemm ebda valur arkitettoniku x'jigi preservat, u gia inhargu permessi skont il-pjan lokali fil-lokalita li ghandhom binja ta' iktar minn zewg sulari li ikkomprometta l-iskyline. In kwantu ghal punti legali qies li l-objettivi tal-iSPED jigu adottati permezz tal-pjaniijiet u policies u mhux issir konsiderazzjoni b'mod ad hoc ghal kull applikazzjoni sakemm ma jkunx hemm cirkostanza straordinarja li ma jippermettux dak li jipprevedi l-pjan lokali. Qies li permessi in linea mal-pjan lokali avolja mahruga qabel dahal fis-sehh id-DC2015 ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni. Zied li policies G2 u G3 tal-linji gwida tad-DC2015 ma humiex kontra l-izvilupp billi l-iskyline hu gia kompromes b'bini oghla minn zewg sulari u l-istreetscape ma ghandhiex validita arkitettonika partikolari jew uniformita li timmerita preservazzjoni.

Il-Qorti tosserva illi meta hemm pjan jew policy specifika ghal zona partikolari, din ghandha tigi rispettata. Pero meta din il-policy qed taghti direzzjoni cara dwar il-height limitation, u din tigi sodisfatta bl-izvilupp propost, ma jfissirx li ma jistax ikun hemm policies ohra li jirrigwardaw l-izvilupp li ghandhom jigu skartati u mhux konsidrati. F'dan il-kaz l-izvilupp issodisfa l-height limitation. Skont l-Awtorita l-izvilupp ippekka billi l-izvilupp imur kontra dak li jridu policy G2 u G3 tad-DC2015 cioe l-impatt fuq l-iskyline u uniformita fid-disinn. It-Tribunal qies li l-iskyline hu kompromess b'bini oghla minn zewg sulari. Minghajr ma wiehed jidhol fil-kwistjoni dwar jekk il-permessi kwotati mill-applikant li gew fis-sehh qabel id-DC2015

ghandhomx jittiehdu in konsiderazzjoni, it-Tribunal naqas li jlahham din l-asserzjoni b'permessi specifici li juru 'commitment' ezistenti fil-vicinanzi tal-izvilupp kif irid l-artikolu 72(2)(d) tal-Kap. 552. Minn ezami tar-ritratti esebiti jidher li l-izvilupp hu sit wiehed minn diversi ohrajn li jiffronteggjaw zona ODZ, kollha b'gholi ta' zewg sulari. L-izvilupp propost joghla ghal diversi metri fuq il-binjiet tal-madwar. Ghalhekk it-Tribunal kien zbaljat meta qies li l-izvilupp kien konformi ma' policy G2 tad-DC2015. Anki rigward policy G3 it-Tribunal qies li l-istreetscape ma kellhiex valur arkitettoniku li timmerita konsiderazzjoni ta' uniformita u preservazzjoni meta fil-konsiderazzjonijiet inizjali tieghu qies li l-istreetscape hi karatterizzata minn bini fuq zewg sulari li joffri certu uniformita, bini mibni fuq stil komuni ghalkemm b'disinji ta' binjiet differenti pero tipiku ta' terraced house. Dawn il-konsiderazzjonijiet jwasslu lil Qorti tqis li l-istess Tribunal kien qed jikkwota b'mod implicitu dak li jrid policy G3 cioe 'dominant defining design considerations of adjacent buildings should be identified and reintegrated into the new development'. L-izvilupp jippekka fl-gholi dominanti fil-bqija tal-bini kollu fl-istess triq u mhux tipiku ta' terraced house bil-front garden. Ghalkemm il-policy P3 titkellem fuq id-disinn tal-izviluppi fl-istreetscape, it-Tribunal ma setax jinjora 'the dominant defining design consideration' billi jqis il-valur arkitettoniku tal-binjiet. Semmai l-izvilupp, f'konformita mal-bqija tal-istreetscape formata minn binjiet b'zewg sulari b'front garden kellu jsir b'disinn ta' valur arkitettoniku li jirrifletti binjiet b'zewg sulari u front garden. Kif gia inghad il-'height limitation' tal-pjan lokali hu rekwizit li jillimita l-oghla massimu mhux jekk l-izvilupp hux idoneju ghac-cirkostanzi fattwali fiz-zona immedjata fejn qed jigi propost.

Ghalhekk dawn l-aggravji qed jigu milqugha fis-sens hawn deciz u billi ghalhekk l-izvilupp mhux konformi mal-policies G2 u G3 tad-DC2015 u jmur kontra l-artikolu 72(2)(d) tal-Kap. 552 id-decizjoni tat-Tribunal ghandha tigi revokata fuq dawn il-kwistjonijiet ta' natura legali, u ma hemmx bzonn li jigu kunsidrati t-tielet u r-raba' aggravji.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tilqa' l-appell ta' Michael Pule u Dr Liam Sciberras u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-11 ta'

Ottubru 2022, u kwindi tikkonferma d-decizjoni ta' rifjut tal-Awtorita tal-applikazzjoni PA1432/20. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur