QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 22 ta' Marzu, 2018

Numru 2

Appell Nru. 31/2017

Virgilio Pirrone

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Virgilio Pirrone tat-18 ta' Dicembru 2017 kontra r-rifjut tal-applikazzjoni PA 3163/14 konfermat mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Novembru 2017 'to regularise any variations from approved permits and change of use from existing flats to Class 5A development of alterations and fixing of fascia signa' f'Hal Luqa ;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li issottomettiet 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:
L-ewwel, it-tieni u t-tielet aggravji:
Dawn jirrigwardja l-ewwel tlett ragunijiet tar-rifjut. Illi l-ewwel (1st) raguni ta' rifjut tirrigwardja l-uzu tal-bini li qed jikser il-Policy 6.2c tal-linja gwida dwar l-izvilupp rurali; It-tieni (2nd) raguni hija bbazata fuq it-Thematic Objective 1 tal-iSPED; Filwaqt li ttielet (3rd) hija bbazata fuq l-Urban Objectives 1.1 u 1.5 tal-iSPED.

Illi l-appellant qed jikkontedni illi l-fond jaghmel parti minn ringiela ta' bini, ossia fi 'small urban settlement' u mhux f'nofs ilkampanja. F'dan il-kuntest, is-sit ma jistax jitqies bhala wiehed strettament ODZ kif tesigi il-policy msemmija fir-raguni ta' rifjut, filwaqt li 'small urban settlement' huwa kontemplat fl-oggettiv UO1.1 tal-iSPED fejn qed tiddistingwi bejn 'small urban settlement' bhal fil-kaz odjern u ODZ in linea generali.

Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal dan l-aggravju ma fihx mertu b'dan illi bl-ebda mod ma qieghed jindirizza l-kwistjoni in mertu, ossia uzu ta' natura urban u kummercjali, f'sit li jinsab barra l-konfini tal-izviulpp tal-lokalita' ta' Hal Luqa, kif indikat fil-Pjan Lokali [Mappa LU1 fis-South Malta Local Plan (2006)]. L-istess sit lanqas ma gie identifikat bhala rural settlement skont l-istess Pjan Lokali (Ibid. Mappa RS1 fejn gie indikat settlement wiehed f'tarf Triq il-Gudja biswit Triq il-Kunsill tal-Ewropa). F'dan ir-rigward, il-Kummissjoni kienet korretta li tibbaza r-rifjut fuq tali policy fil-linja gwida, ossia Policy 6.2C li qieghda tirregola bdil fl-uzu ta' bini ezistenti ODZ.

Illi r-rigward ir-referenza ghall-'small urban settlement' kif imsemmi fl-objettiv OU1.1 tal-iSPED l-appellant qed isostni li dan qed jirriferi ghal settlements zghar ODZ, bhal fil-kaz ta' ringiela ta' bini fejn jinsab is-sit in mertu. Certament tali defenizzjoni ta' 'small urban settlement' hija wahda fattwalment skorretta u bla bazi. Fl-ewwel lok, l-istess objettiv jipprovdi gerarkija ta' zoni urbani, li huma 'Principal Urban Area', 'Regional Urban Settlements' u 'Small Urban Settlements' kif indikati fil-Mappa 2A tal-istess SPED. Dawn huma z-zoni urban tal-gzejjer ta' Malta u Ghawdex li jikkostitwixxu z-zoni tal-izvilupp (Development Zones) kif defenit fil-paragrafu 1.26 tal-iSPED.

Illi kemm it-Thematic Objective 1 kif ukoll l-Urban Objectives 1.1 u 1.5, qeghdin jidderiegu l-izvilupp, u generazzjoni ta' mpjiegi u servizzi fiz-zona urbana li tinkludi s-'Small Urban Settlements' u ghalhekk stante li s-sit jinsab barra z-zona tal-izvilupp, l-uzu tal-bini propost mhux idoneju f'tali sit. F'dan ir-rigward, dawn it-tlett aggravji qed jigu michuda.

Ir-Raba' aggravju

Dan jirrigwardja r-raba' (4th) raguni ta' rifjut u li hija bbazata fuq Thematic Objectives 6.1 u 6.3 tal-iSPED rigward kontroll talizvilupp sabiex jigi protett l-environmental health minn emissjonijiet ta' storbju fost ohrajn.

F'dan il-kaz l-appellant baqa jinsisti li l-sit huwa wiehed committed bi zvilupp u mhux rurali u li tista facilment titqies bhala estensjoni taz-zona urbana ta' Hal Luqa, filwaqt li l-attivata in mertu bl-ebda mod ma qed tippregudika s-sahha tar-residenti kif qed jigi allegat.

Illi f'dan il-kaz dan it-Tribunal gja spjega fid-dettal li s-sit jinsab barra z-zona tal-izvilupp u ghaldaqstant japplikaw dawk ilpolicies li jirregolaw uzu barra z-zona tal-izvilupp. F'dan il-kaz, l-izvilupp huwa wiehed ta' natura kummercjali ossia TV studio u officini ta' kobor sostanzjali li ghaldaqsntant mhux wiehed idjoneju fis-sit in ezami.

Il-hames u s-sitt aggravji:
Illi dawn l-aggravju jaghmlu referenza ghall-hames (5th) u s-sitt (6th) raguni ta' rifjut li jirrigwardjaw in-nuqqas ta' parkegg iggenerat mill-izvilupp in mertu, u l-gholi tal-garaxx fil-pjan terran rispettivament.

Illi fil-kaz odjern, l-appellant qed jikkontendi li l-garaxx ezistenti jista jakkomoda sa alemu ghaxar (10) vetturi, filwaqt li fit-triq hemm bizzejjed spazzju ta' parkegg on-street. Rigward l-gholi tal-garaxx, l-appellant sostna li l-intermediate floor jinsab fuq gewwa tal-bini u allura ma jista' qatt jincidi fuq l-ambjent estern, filwaqt li l-istess bini jinsab qalb ringiela ta' bini ezistenti u mhux f'ambjent rurali.

Illi dan it-Tribunal jinnota l-aggravji ma fihomx mertu. Fl-ewwel lok, il-garaxx inezami qed jigi maqsum ghall-uzu ta' studio filparti retrostanti, u l-uzu ta' garaxx qed jigi limitat ghall-uzu ta' zewg vetturi biss. Minn naha l-ohra, l-gholi tal-istess garaxx huwa wiehed ferm ecessiv (Il-garaxx qed jigi indikat b'gholi intern ta' 4.96 metri skont pjanta a fol 80 fl-inkartament tal-PA 3163/14) mill-massimu ta' 4.6 metri konsenti mill-policy fil-linja gwida dwar il-kontroll tal-izvilupp (DC 15 policy 24), u dan qed jirrizulta f'gholi eccessiv tal-pjan terran fil-kuntest tal-bini biswit is-sit in mertu u konsegwentament f'impatt negattiv fuq id-dehra tal-madwar.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-PA 3163/14.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ghamel zball sostanzjali meta qies li l-Mappa 2A tal-SPED (Strategic Plan for Environment and Development 2015) dawk iz-zoni imsemmija bhala 'principal urban areas', 'regional urban settlements' u 'small urban settlements' kienu jikkostitwixxu z-zoni ta' zvilupp kif definit fil-paragrau 1.26 tal-SPED u ghalhekk is-sit

in ezami li qieghed fl-ODZ ma jikkwalifikax bhala 'small urban settlement'. It-Tribunal zbalja ghax il-Mappa 2A, ghalkemm turi l-lok fejn jinsabu s-'small urban settlements' ma tinferixxi imkien li dawn biss jikkostitwixxu development zones. It-Tribunal ma setghax jiddezumi dak li l-SPED ma jghidx;

2. It-Tribunal ma qies l-ilment tal-appellant li l-izvilupp ma jippregudikax is-sahha tar-residenti u minflok waqaf billi irribadixxa biss li ghall-izvilupp kellhom japplikaw il-policies li jirregolaw l-uzu barra z-zona ta' zvilupp minghajr ma ikkonsidra s-sottomissjoni tal-appellant;

3. It-Tribunal naqas jikkonsidra s-sottomissjoni tal-appellant kontra l-argument tal-Awtorita cioe li kien hemm parkegg adegwat ghax kien hemm bizzejjed parkegg 'on street' u minflok qies biss li l-fond ser ikollu parkegg ghal zewg vetturi biss;

4. It-Tribunal meta ikkonsidra r-raguni ta' rifjut dwar l-ghoti tal-garage qies biss li dan kien eccessiv fil-kuntest tal-bini biswit is-sit in mertu mentri l-aggravju tal-appellant kien fis-sens li l-apprezzament tat-Tribunal kellu jsir a bazi tal-bini li jinsab f'ringiela mhux biss biswit. It-Tribunal naqas li jikkonsidra dan il-punt.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mertu. Kif sottomess tajjeb mill-Awtorita l-paragrafu 1.26 tal-iSPED jikkategorizza, f'termini cari u precizi, iz-zoni principali (spatial areas) li l-istess policy document hu mahsub li jippjana u jirregola – u cioe (1) "the urban area (development Zone)", (2) "the rural area (Outside Development Zone)"; (3) "the Coastal area (up to 12 nautical miles); (4) "the Marine Area (between 12 and 25 nautical miles) and Gozo". Dan il-paragrafu jkompli jifsser li Map 1 tal-iSPED tiddentifika dawn iz-zoni bhala "distinct spatial areas". Jinghad ukoll (fl-istess paragrafu) li "the current development zone and consequently the Outside Development Zone boundaries have been delineated through the Local Plans Rationalisation Exercise of 2006". Il-pjan lokali jikkonsidra s-sit in kwistjoni bhala ODZ u li ma giex indikat bhala urban settlement fil-pjan lokali. Kwindi t-Tribunal qabel mal-Awtorita li kienu japplikaw il-policies appoziti fil-linja gwida cioe policy 6.2C li tirregola uzu ta' bini f'ODZ. It-Tribunal qies li l-interpretazzjoni gusta li kellha tinghata lil SPED fir-rigward tal-mappa 2A kienet wahda restrittiva fis-sens li l-SPED b'din il-mappa kienet tindika dawk iz-zoni f'Malta u Ghawdex li jikkostitwixxu small urban settlements. Dak li l-appellant qed jikkontendi fil-fehma tal-Qorti mhux li hemm zball

sostanzjali ta' applikazzjoni izda interpretazzjoni differenti u aktar restrittiva minn dak li issottometta hu. Din il-Qorti tqis li ma hemm ebda zball jew ksur lampanti da parti tat-Tribunal fil-mod kif applika l-policies in kwistjoni u kien fil-limiti tad-diskrezzjoni tieghu, uzata b'mod prudenti li jaghti l-interpretazzjoni li dehrlu hi dik korretta. Din il-Qorti ma ghandhiex tissindika interpretazzjoni ta' pjan mappa jew policy sakemm ma jirizultax zball jew applikazzjoni cara skorretta ta' pjan jew policy. F'dan il-kaz, din il-Qorti tqis li t-Tribunal zamm ma' dak li l-mapep tal-SPED indikat bhala zoni ta' small urban settlement u ghalhekk dak li ma jirrizultax bhala zona zviluppabbli skond il-pjan lokali ghaz-zona irid jitqies bhala ODZ u ghalhekk japplikaw il-policies appoziti. Wara kollox l-Strategic Plan for Environment and Development 2015 fl-Urban Objective 1 tghid illi l-iskop tagha hu li tillimita zieda ta' zvilupp u tehid ta' art minn zoni li ma humiex gia indikati bhala dawk zviluppati cioe principal urban settlement, regional urban settlement u small urban settlement. Din il-Qorti ma tistax tqis linterpretazzjoni tat-Tribunal tikkostitwixxi xi zball jew inkorrettezza grossolana ta' dak li jrid il-pjan meta meqjus mid-diversi policies jew pjanijiet lokali minnu elenkati.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju isegwi l-ewwel aggravju. La darba t-Tribunal qies li japplika ghas-sit il-policies applikabbli ghal ODZ allura l-argumenti rigward is-sahha tar-residenti ma jassumix element ta' sustanza li jista' jinfluixxi fuq l-ghoti o meno tal-permess mitlub ghax l-izvilupp jivjola l-policies tal-pjan lokali kif ukoll li l-izvilupp hu ta' natura kummercjali aktar milli residenzjali .

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju wkoll mhux wiehed validu. It-Tribunal qies l-aggravju, kuntrarjament ghal dak allegat mill-appellant u ikkunsidra illi l-applikant kien qieghed jipproproni li jnaqqas konsiderevolment l-ispazju ghal vetturi mill-garage ezistenti biex jakkomoda uzu kummercjali u ghalhekk it-Tribunal sab li s-sottomissjoni tal-applikant rigward on street parking ma kellux validita meta qed jitnehha parkegg mis-sit innifsu.

Ir-raba aggravju

Dan l-aggravju ma jisthoqqlux jigi milqugh ghax kuntrarjament ghal dak li issottometta l-appellant it-Tribunal qies li l-izvilupp cioe l-garage bl-gholi eccessiv u kontra l-policy 4.6 tal-linja gwida mhux biss kellu impatt negattiv fuq il-bini biswit imma anki fid-dehra tal-madwar cioe z-zona fejn hemm il-bini. Din hi kwistjoni ta' natura teknika li din il-Qorti tafda fil-kompetenza tat-Tribunal biex jiddeciedi dwarha kif il-fatt ghamel, oltre li kif inghad l-ghoti jmur kontra l-limiti ta' gholi tal-policy rilevanti.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Virgilio Pironne u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Novembru 2017. Spejjez ghall-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur