**QORTI TAL-APPELL**

**(KOMPETENZA INFERJURI)**

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

**S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI**

**Illum L-Erbgha, 22 ta' Frar, 2023**

Numru 9

**Appell Nru. 38/2022**

**Eucharistico Grech**

**vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita tal-Ippjanar tal-4 ta’ Lulju 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta’ Gunju 2022 li biha laqa’ l-appell ta’ Eucharistico Grech u ordna li jinhareg il-permess ghal applikazzjoni PA8021/19 ’to construct a terraced house’ fiz-Zebbug, Ghawdex;

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

Rat ir-risposta tal-Awtorita ghall-Ambjent u r-Rizorsi li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi milqugh;

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 bini ta' residenza fuq sit fi Triq Dun Karm Cachia, fil-lokalita' taz-Zebbug, Ghawdex, liema sit jinsab parzjalment barra z-zona tal-izvilupp.

Illi l-Awtorita' tal-Ippjanar irrifjutat l-applikazzjoni odjerna abbazi ta' zewg (2) ragunijiet tar-rifjut, ossia li:
1. Is-sit odjern ma jistax jigi kkunsidrat bhala wiehed zviluppabbli ghaliex, ghalkemm jinsab fiz-zona tal-izvilupp, m'huwiex munit b'nomina formali fil-Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemmuna. L-izvilupp propost ghalhekk imur kontra policy GZSETL-1 tal-Pjan Lokali li tfittex li tizgura li zvilupp urban huma mmirat lejn zoni b'deominazzjonijiet specifici. Illi minhabba n-natura sensittiva tas-sit, l-izvilupp propost imur kontra Thematic Objectives 1 u 8 tal-iSPED li ghandhom l-ghan li jissalvagwardjaw u jtejjbu l-ambjent, jillimitaw tehid ta' art f'zoni rurali u jipprotegu l-biodiversita', geologija u geomorfologija.
2. Il-holqien ta' hitan ta' appoggi mikxufa man-naha tal-Lbic tal-izvilupp imur kontra d-dispozizzjonijiet ta' Policy P42 tal-linja gwida DC15 li titlob li ghandha tinghata attenzjoni xierqa lill-kwalita' arkitettonika tal-elevazzjonijiet tal-genb. Il-proposta ghalhekk tmur kontra Urban Objective 3 tal-iSPED li ghandu l-ghan li jipprotegi u jsahhah il-karattru u l-amenita' ta' zoni urbani.

Illi l-appellant qed jirribatti ir-rifjut tal-Awtorita' bis-segwenti aggravji:
1. B'referenza ghall-ewwel raguni tar-rifjut jinghad li l-Awtorita' hija kontradittorja ghaliex filwaqt li tghid li s-sit jinsab fiz-zona ta' l-izvilupp tghid ukoll li l-istess sit m'huwiex zviluppabbli. L-appellant jargumenta ulterjorment li l-parti tas-sit fejn qed jintalab li jsir l-izvilupp la huwa ndikat bhala sit barra mill-iskema tal-izvilupp u lanqas huwa dezinjat bhala green area, public open space jew strategic open gap. Oltre dan, il-Height Limitation Map tindika s-sit bhala wiehed li jaqa' taht il-policy GZ-EDGE-2 u li fuqu huwa permissibbli ridge-edge development. Illi l-kuntest li jikkaratterizza l-vicinanzi tas-sit huwa zvilupp ferm iktar massiv minn dak propost fl-applikazzjoni odjerna, b'referenza ghal numru ta' permessi li jinkludu PA 6762/16, PA 745/05, PB 263/85, PA 1865/96, PA 4565/93, PA 599/97, PA 1011/04, PA 1532/18 u PB1060/87.
2. Illi gialadarba l-ewwel raguni ta' rifjut ma tiswiex, it-tieni raguni wahedha ma twassalx ghar-rifjut tal-proposta. Illi l-policies li qed issir referenza ghalihom fit-tieni raguni tar-rifjut huma propju mmirati lejn zoni urbani u zviluppabbli u ghalhekk l-Awtorita' qed tmeri lilha nnifisha. Il-pjanti sottomessi fil-process tal-applikazzjoni juru bic-car li l-hajt ta' appogg mifxuf huwa minimu ghall-ahhar u l-izvilupp propost huwa wiehed li mhux biss jipprotegi u jtejjeb il-karattru u l-amenita' taz-zona urbana izda huwa ferm inqas intensiv u voluminuz mill-izvilupp li hemm fil-vicinanzi.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' zammet ferm mad-decizjoni taghha u ssostni li l-kwistjoni jekk is-sit in mertu huwiex zviluppabbli jew le diga giet diskussa fid-dettall waqt l-iprocessar tal-applikazzjoni u tteni dak li ntqal fir-rapport tal-case officer. L-Awtorita' targumenta ulterjorment li dan l-izvilupp ser ikun l-uniku wiehed fuq in-naha tat-triq mar-ridge meta wiehed jikkunsidra li l-izvlupp biswit jinkludi triq li tiddistingwixxi l-bini mill-bqija tar-ridge. B'referenza ghall-kazijiet kwotati mill-appellant, l-Awtorita' tinnota li hafna mill-kazijiet gew approvati qabel dahal fis-sehh il-Pjan Lokali filwaqt li zewg applikazzjonijiet ohra kienu jaqghu fiz-zona identifikata bhala wahda residenzjali. Fir-rigward tat-tieni aggravju, l-Awtorita' tinsisti li l-izvilupp propost ma jissodisfax b'mod adegwat il-kunsiderazzjonijiet tad-disinn u dan ghaliex l-evitar ta' hitan ta' appoggi mikxufa huwa principju addottat fl-oqsfa kollha tal-polices tal-ippjanar.

Illi l-Awtorita' ghall-Ambjent u r-Rizorsi pprezentat nota ta' sottomissjoni bhala terza parti nteressata fejn jinghad li ghalkemm il-binja tar-residenza tidher li ser tkun mal-linja taz-zona ta' l-izvilupp, huwa car li sabiex jigi akkomadat tali zvilupp ser titnehha vegetazzjoni ezistenti, fosthom qasab li jindikaw il-prezenza jew sors ta' ilma, u liema vegetazzjoni qed isservi biex ittaffi l-vizwal tal-bini ezistenti fl-isfond. Illi l-bini fil-vicinanzi tas-sit jinsab iktar lura mit-tarf tas-sies u huwa separat mill-kumplament tas-sit inkwistjoni permezz ta' toroq ezistenti. Ghalhekk il-binja ser tkun wahedha tispikka ezatt fuq xifer is-sies u b'dizlivell kbir tant li ttopografija ma tistax takkomoda l-izvilupp minghajr impatt avvers fuq l-ambjent u l-pajsagg. L-Awtorita' ghall-Ambjent u r-Rizorsi tispjega wkoll li s-sit jifforma parti minn wied indikat bhala Category B valley skont il-Mappa 13.2 tal-Pjan Lokali, u l-valur ambjentali tas-sit u l-madwar qed jigi propost biex jigi skedat.

Illi l-partijiet terzi nteressati jargumentaw li hekk kif indikat fil-Mappa tal-Pjan Lokali, is-sit m'huwiex identifikat ghal zvilupp specifiku. Illi talba ghal tibdil fiz-zoning ta' sit li jinsab fiz-zona ta' l-izvilupp tikkostitwixxi minor modification skont l-Artikolu 54(2)(b) tal-Kap. 552, liema Artikolu jaghmilha cara li tali talbiet jistghu isiru biss permezz ta' applikazzjoni ghall-kontroll tal-izvilupp. Ghaldaqstant jinghad li l-applikant addotta procedura zbaljata sabiex jimponi l-uzu residenzjali fuq is-sit. Oltre dan, jinghad ukoll lil-holqien ta' hajt ta' appogg mikxuf huwa kjarament projbit b'policy P42 tal-linja gwida DC15.

Illi fl-ahhar nota tieghu u b'kontro risposta ghal dak sottomess mill-partijiet terzi nteressati, l-appellant jissottometti ulterjorment likull bini gdid jimpatti b'xi mod jew iehor fuq il-qaghda ta' l-art li fuqha jkun ser jigi kostruwit izda ma jfissirx b'daqsekk illi tal-izvilupp m'huwiex permissibbli. L-appellant izid illi f'kazijiet ohra b'volum u densita' ferm ikbar, l-Awtorita' ghall-Ambjent u r-Rizorsi (ERA) mxiet b'kejl ghal kollox differenti mill-kaz odjern. Oltre dan, m'huwiex legalment konsentit ghall-ERA li tqanqal ragunijiet u policies ohra li ma jiffurmawx parti mir-rifjut ta' l-Awtorita'. B'risposta ghall-kummenti mressqa minn partijiet terz interessati ohra, l-appellant jargumenta li l-ebda PC application ma hi mehtiega li titressaq dwar is-sit in mertu ghar-raguni li danis-sit jaqa' fiz-zona ta' l-izvilupp u hu ddizenjat ghall-izvilupp bhala wiehed minn fost dawk is-siti li tghodd ghalihom il-policy GZEDGE-2.

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

Ikkunsidra;
Illi b'mod preliminari jigi rilevat illi fil-mori ta' dan l-appell, it-Tribunal ghamel access fuq is-sit odjern nhar is-27 ta' Jannar tal-2022, fejn gie osservat dan li gej:
It-Tribunal acceda s-sit u seta' jikkonstata li s-sit qieghed fuq ridge ma genb binja ezistenti fuq tlett sulari u in-naha l-ohra tat-triq fil-vicin tas-sit hija wkoll zviluppata fuq zewg u tlett sulari.

Illi dan l-appell jirrigwarda bini ta' residenza fuq sular u iehor irtirat fuq sit vakanti fit-tarf tas-sies, fiz-Zebbug Ghawdex. Ghalkemm il-konfini tas-sit jestendu lil hinn mill-linja ta' l-izvilupp, huwa pacifiku bejn il-partijiet li l-bini propost huwa limitat ghaz-zona ta' l-izvilupp. Nonostante, u bhala principju, l-Awtorita' ma tqisx li l-istess sit ghandu jikkwalifika ghal zvilupp stante li m'huwiex munit b'nomina formali fil-Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemmuna. Illi f'dan ir-rigward, u permezz ta' l-ewwel aggravju, l-appellant jirribatti li l-parti tas-sit fejn qed jintalab li jsir l-izvilupp la huwa ndikat bhala sit barra mill-iskema tal-izvilupp u lanqas huwa dezinjat bhala green area, public open space jew strategic open gap izda huwa wiehed li hu ddezenjat ghal zvilupp skontil-Policy GZ-EDGE-2 ta' l-istess Pjan Lokali.

Illi fil-fehma tat-Tribunal, il-kwistjoni hawnhekk hija wahda ta' nterpretazzjoni fejn il-partijiet m'humiex jaqblu rigward id-direzzjoni tal-Pjan Lokali ghal dan is-sit specifiku. Illi t-Tribunal ha

konjizzjoni tal-Mapep tal-Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemmuna li huma specifici ghal din il-lokalita' u seta' jinnota li fil-Policy Map 14.14-A is-sit m'hu indikat bl-ebda tip ta' uzu filwaqt li l-madwar kollu huwa kollu indikat bhala zona residenzjali. Min-naha l-ohra, u kif indikat mill-appellant, il-Height Limitation Map 14.14-C tindika s-sit bhala wiehed lil jikwalifika l-gholi li jista jigi zviluppat bhala wiehed li jaqa taht policy GZEDGE-2 tal-Pjan Lokali. Illi b'referenza ghal kontenut ta' din il-policy, huwa evidenti ghat-Tribunal li din hija mfassla ghal kazijiet fejn il-konfini taz-zona ta' l-izvilupp jikkoincidi max-xifer tar-ridge propju sabiex tinghata attenzjoni xierqa f'dak li huwa trattament ta' massing u disinn. Illi fil-paragrafu spjegattiv ta' din il-policy jinghad hekk kif gej:
The treatment of Development Zone boundary edges is very important since from an external viewpoint, it represents the interface between the built settlement and the surrounding landscape…Attention therefore needs to be given to the design, massing, texture and building height of development directly facing the Development Zone boundary edge as indicated on the Building Height Limitations Maps.
In instances where the Development Zone boundary coincides with a ridge edge, the resulting development has a very strong impact on the visual amenity of the urban edge as seen from the surrounding countryside. Development proposed at the edge of ridges shall therefore be given even greater attention in view of the fact that these areas are scenically very conspicuous and are strategically and visually sensitive from a landscape point of view.

Illi mill-estratt surreferit huwa ben car li l-intenzjoni ta' siti identifikati bhala ridge edge plots skont il-Policy GZ-EDGE-2, u cioe' bhas-sit in kwistjoni, hija sabiex dawn jigu zviluppati b'tali mod li l-izvilupp ikun wiehed li jirrispetta l-kuntest sensittiv ta' dawn iz-zoni f'termini ta' gholi, massing u disinn tal-bini propost. Ghaldaqstant, ghalkemm il-Policy Map ma tindika l-ebda uzu specifiku ghas-sit, l-Awtorita' ma setghet qatt taqbad u tasal ghall-konkluzzjoni li s-sit m'huwiex wiehed zviluppabbli minghajr ma tqis dak litesigi l-Policy GZ-EDGE-2 u li hija specifika ghal dan is-sit skont kif indikat fil-Height Limitation Map. B'harsa lejn il-Policy Map 14.14-A, it-Tribunal josserva li n-nuqqas ta' zoning ta uzu fuq is-sit in kwistjoni seta' facilment sehh bi zvista gialadarba ttrattament ta' l-gholi kien specifikat fl-istess Pjan ghas-sit, u dan ghaliex, fl-ewwel istanza, iz-zona residenzjali hija ndikata b'mod generali tant li tinkludi anki t-toroq u mhux siti specifici biss. Illi mill-istess mappa jidher li hemm xi partijiet zghar ohra li nqabdu minghajr kulur u li huma xorta ndikati b'limitazzjoni ta' gholi fuq il-Mappa 14.14-C. Illi minn konjizzjoni tar-ritratti ricenti mill-ajru, it-Tribunal seta' jikkonstata li dawn is-siti huma gia kommessi bi zvilupp tant li t-Tribunal seta' jidentifika wkoll numru ta' permessi relattivi ghal dawn is-siti, fosthom PA 161/03, PA 745/05, PA 1011/04, PB 2531/85, RG 1463/17, PA 1439/94 u PA 1738/19. Ghalhekk, huwa evidenti li n-nuqqas ta' kulur lewn fir-roza, li normalment jidentifika z-zoning bhala wiehed residenzjali, huwa misprint fil-Policy Map.

Illi t-Tribunal jkompli jsib sostenn f'dan l-argument meta josserva li jezistu partijiet ohra tul ix-xifer taz-zona ta' l-izviluppli thallew bojod kemm fil-Policy Map kif ukoll fil-Height Limitation Map, u dawn jinkludu medda ta' art 'l fuq mill-Wied ta' Cakra max-xifer tal-Punent u zewg zoni ohra mdaqqsa max-xifer tal-Lvant. Illi huwa evidenti li fuq dawn is-sit tezisti konsistenza intenzjonata, mhux biss ghaliex m'humiex indikati b'limitazzjoni ta' gholi izda wiehed mis-siti man-naha tal-Lvant huwa specifikament indikat bhala 'Green Area – No buildings'. Illi ghaldaqstant kieku l-intenzjoni ghas-sit in mertu kienet wahda li ma jsirx zvilupp, l-Awtorita' bl-istess mod kienet tibqa konsistenti anki fil-Mappa tal-Hieght Limitation kif wara kollox sar fuq siti ohra fl-istess lokalita'.

Illi fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, u bhala principju, it-Tribunal huwa tal-fehma li s-sit in kwistjoni huwa wiehed zviluppabbli b'dana li ma jrid isir l-ebda tibdil fiz-zoning tas-sit permezz ta' applikazzjoni ghall-kontroll tal-izvilupp kif jissuggerixxu l-partijiet terzi interessati.

Illi gialadarba dan il-principju gie stabbilit, it-Tribunal qieghed jilqa' l-ewwel aggravju mressaq mill-appellant u jinnota li jkun inutli li jkompli jiehu konjizzjoni tal-permessi kwotati mill-

appellant bhala prova ulterjuri ghaliex is-sit ghandu jigi zviluppat, u dan iktar uiktar meta l-maggior parti tal-permessi kwotati nhargu qabel id-dhul fis-sehh tal-Pjan Lokali.

Illi minn konjizzjoni tal-kuntest tas-sit huwa evidenti li z-zona hija wahda strettament residenzjali u ghalhekk it-Tribunal iqis l-uzu residenzjali propost mill-appellant bhala wiehed adegwat u li jirrispetta l-amenita' taz-zona. Illi kif spjegat supra, fir-rigward ta' trattament ta' massing u disinn ghandha tapplika l-Policy GZ-EDGE-2 li tesigi s-segwenti:
Apart from the provisions of GZ-EDGE-1, special attention shall be given to the design of building elevations onridge edges and overlooking the ODZ areas. These elevations should strive to emulate in terms of massing, colour, texture, building height and the traditional architectural grammar found at the urban edge of the Gozitan settlements (refer to Appendix 1). This policy shall be applicable in areas identified in MAPS 14.2-C/D to 14.15-C/D (where applicable) as Ridge Edge Development. Development in such areas shall be guided through the relevant provisions in Sections 2.6 and 2.7 of the DC2005 or the equivalent reference in any subsequent revision.

Illi l-provediment tal-Policy GZ-EDGE-1 surreferita, u li japplika wkoll ghal siti li jikkwalifikaw bhala Ridge Edge Development, jitlob li l-gholi tal-bini m'ghandux jaccedi z-zewg sulari u livell sottoterran fuq tlett filati 'l fuq mit-triq, liema gholi jigi tradott ghal gholi massimu ta' 12.3 metri u gholi tal-faccata ta' 8.9 metri skont il-linja gwida DC15, izda tali siti m'ghandhomx jibbenefikaw minn sular addizzjonali.

Oltre dan, id-DC2005 li qed issir referenza ghalih fil-Policy GZ-EDGE-2 succitata gie sostitwit bid-DC 2015 u ghalhekk ghandhom japplikaw ir-referenzi ekwivalenti ta' policies li jirregolaw zvilupp fuq ridge fid-dokument attwali. Illi f'kaz ta' tali zvilupp tapplika l-policy P3 tal-linja gwida DC15 li tesigi s-segwenti:
With regard to developments on ridges, the following specific parameters must be respected:
•A distance must be kept from the ridge edge so as not to impinge on the sensitivity of the area and to allow for adequate excavation to occur if physically possible.
•In terms of urban form, the primary focus will be on the visual interest that may be created through a massing scheme that generates interesting, cubic proportions that give rise to plays of light and shadow, and that respect the sensitivity of the landscape. For this reason, long and monolithic façades will not be acceptable. It will also not be acceptable to generate large expanses of blank rear and party walls.
•In terms of design treatment, the massing of the design scheme must be accompanied by well-balanced solid: void ratios.

Illi ezaminati fid-dettall il-pjanti sottomessi fil-kors tal-applikazzjoni [Dok. 62C-62F fl-inkartament ta' PA8021/19], it-Tribunal seta' jikkonstata li l-gholi massimu propost milloghla livell tat-triq huwa ta' 6.98 metri u ghalhekk sew fil-limitu ta' dak li tippermetti l-policy. Oltre dan, l-iskema tal-massing proposta qed tohloq effett imtarrag kemm tul il-pendil wieqaf tat-triq kif ukoll tul il-fond tas-sit sabiex tinholoq transizzjoni adegwata bejn l-izvilupp u t-topografija tal-wied fil-parti retrostanti. Illi l-volumi differenti addotati fl-iskema tal-massing qed joholoqu interess partikolarment fuq il-faccata ta' wara li thares fuq l-ODZ b'dana li qed tigi evitata faccata twila u monolitika, filwaqt li l-istess faccata hija kkaratterizzata b'solid to void ratio gholi. Oltre dan, qed jittiehdu mizuri sabiex l-izvilupp ma jimpingix dirett fuq is-sensittivita' tar-ridge u dan billi qed tinzamm distanza 'l gewwa mill-linja ta' l-izvilupp.

Ghaldaqstant, huwa evidenti li bil-proposta odjerna qed jittiehdu l-mizuri necessarji sabiex l-izvilupp propost jirrispetta l-kundizzjonijiet imposti mill-policies applikabbli ghal Ridge Edge Development. Illi dan johrog car anki mill-evalwazzjoni ta' l-Awtorita' stess fejn l-unika thassib dwar id-disinn propost kien jikkoncerna hajt ta' appogg mikxuf man-naha tal-Lbic, kif riflessfit-tieni raguni tar-rifjut.

Illi t-Tribunal jinnota li ghalkemm skont il-policy P3 succitata m’huwiex accettabbli li jinholoq hajt ta’ appogg mikxuf, l-uniku hajt ta’ appogg mikxuf li qed jirrizulta mill-proposta huwa dak li jmiss direttament mas-sit kontigwu man-naha tal-Lbic, liema sit huwa zviluppabbli bl-istess principju stabbilit supra. Ghaldaqstant, dan il-hajt ta’ appogg ghandu jigi mghotti bl-eventwal zvilupp fuq is-sit kontigwu, u b’hekk it-Tribunal iqis ukoll it-tieni raguni tar-rifjut bhala wahda infondata.

Illi fis-sottomissjoni taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita’ ghall-Ambjent u r-Rizorsi targumenta li sabiex jigi akkomodat tali zvilupp ser titnehha vegetazzjoni ezistenti, fosthom qasab li jindikaw il-prezenza jew sors ta’ ilma, u liema vegetazzjoni qed isservi biex ittaffi l-vizwal tal-bini ezistenti fl-isfond. Nonostante dan, it-Tribunal jinnota li fl-istess waqt l-Awtorita’ ghall-Ambjent u r-Rizorsi tinnota wkoll li l-binja tar-residenza ser tinzamm fuq il-parti tas-sit ‘l gewwa mill-linja ta’ l-izvilupp. Illi fil-fehma tat-Tribunal ghalkemm is-sit huwa wiehed vakanti b’vegetazzjoni matura huwa sit li wara kollox huwa identifikat ghall-izvilupp bhala Ridge Edge Development. Illi kif jidher mill-pjanta sottomessa a fol 62C, l-ebda bini jew pavimentar m’hu propost li jaqbez il-linja ta’ l-izvilupp, hlief ghal zona limitata ta’ soft-landsaping u bini ta’ hitan tas-sejjieh tal-konfini fejn dwar dawn ta’ l-ahhar id-Direttorat ta’ l-Ippjanar stess qed jikkonferma li “the height of the rubble walls as proposed is in line with policy 2.9 of the Rural Policy and Design Guidance 2014”.

Illi kif indikat f’sezzjoni 4.3 tar-rapport tal-case officer, u kif seta’ jikkonstata dan it-Tribunal mill-Map Server tal-Awtorita’, ma jirrizulta li jezistu ebda restrizzjonijiet ambjentali xjentifici fuq is-sit. Ghalkemm l-Awtorita’ ghall-Ambjent u r-Rizorsi targumenta lis-sit jifforma parti minn wied indikat bhala Category B valley, it-Tribunal josserva li r-referenza tal-Mappa 13.2 tal-Pjan Lokali, li qed issir referenza ghaliha f’dan ir-rigward, hija wahda generika ghal Ghawdex kollu u mhux specifikata ghas-sit in mertu.

Ghalhekk, it-Tribunal jaghti iktar piz il-fatt li l-parti tas-sit fil-konfini ta’ l-izvilupp hija specifikament identifikata ghal tip ta’ zvilupp lihu sensittiv lejn l-ambjent tal-madwar, u li kif spjegat supra dan qed jigi osservat. Oltre dan, ghalkemm l-Awtorita’ ghall-Ambjent u r-Rizorsi targumenta li l-valur ambjentali tas-sit u l-madwar qed jigi propost biex jigi skedat, dan ghadu ma sehhx sal-gurnata ta’ din id-decizjoni, u ghalhekk it-Tribunal lanqas ma jista’ jistrieh fuq tali suppozizzjoni.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa’ dan l-appell, ihassar id-decizjoni tar-rifjut, u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita’ tal-Ippjanar sabiex fiz-zmien tletin (30) gurnata minn din id-decizjoni johrog il-permess PA8021/19, skont il-pjanti 1A u 62C sa 62F, inkluz supporting document 33A (WSC), u skont il-kondizzjonijiet standard li normalment japplikaw ghal dan il-generu ta’zvilupp.

## Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Is-sit jinsab in parti fiz-zona ta’ zvilupp u in parti mhux. L-izvilupp kellu jigi mixtarr skont il-pjan lokali ghal Ghawdex f’termini ta’ gholi u uzu. L-istess pjan ghandu zewg mapep wahda li tindika l-gholi massimu u l-ohra l-uzu permissibbli. Il-pjanta li tindika l-uzu hi nieqsa milli tindika l-uzu ghal dan is-sit partikolari. Ghalkemm it-Tribunal irrikonoxxa li s-sit ma hu indikat b’ebda tip ta’ uzu filwaqt li l-madwar kollu hu indikat bhala uzu residenzjali, wasal ghal konkluzjoni erronja u ultra vires li dan hu zball fil-

pjan lokali. It-Tribunal abbraccja l-policy GZ-EDGE-2 bhala gustifikazzjoni ghall-izvilupp pero din il-policy ma tirrelatax mal-uzu izda mal-massivita tas-sit komparat mas-sensitivita taz-zona;

It-Tribunal zbalja wkoll meta qies li fuq l-istess pjanta hemm zona ohra bil-kulur abjad bhal dan in kwistjoni li huma f'zona residenzjali. Tali konsiderazzjoni qatt ma kienet punt ta' dibattitu jew aggravju u ghalhekk it-Tribunal mar oltre minn dak mitlub fl-aggravji tal-appell bla mal-partijiet kellhom l-opportunita li jirribattu l-agumenti. Bhala fatt pero qed jigi sottomess illi meta saru l-mapep b'mod pjuttost manwali dak li hu bini residenzjali bil-kulur griz xi kultant jidher bajdani wkoll. Il-binjiet imsemmija mit-Tribunal fil-fatt saru fiz-zmien tar-redazzjoni tal-pjanti. In oltre meta t-Tribunal qies li hemm partijiet tul ix-xifer tal-izvilupp li thallew bojod kemm ghal fini ta' gholi u uzu, l-Awtorita tissottometti li dawn ghadhom sallum mhux zviluppati bl-ebda mod, u ma hemm ebda uzu identifikat. Jekk verament hemm nuqqas, il-ligi tipprovdi ghal korrezzjoni u ma jistax jiehu fuqu din il-funzjoni t-Tribunal;

2. Kwistjoni ohra li tifforma parti mill-istess aggravju hu li t-Tribunal skarta s-sottomissjonijiet ta' natura ambjentali avolja l-izvilupp hu f'xifer irdum. Il-fatt li jinsab f'zona ta' zvilupp ma jfissirx li hemm dritt awtomatiku ghal bini. It-Tribunal qies li ma hemmx restrizzjonijiet ambjentali specifici ghax ir-referenza ghal mappa 13.2 tal-pjan lokali hi wahda generika ghal Ghawdex bhala indikazzjoni ta' category B Valley pero l-Awtorita issostni li tali nomenklatura teskludi bini urban u ghandhom protezzjoni ambjentali livell 4. L-izvilupp qed isir fuq sies u fuq sit li fih vegetazzjoni li tindika sors ta' ilma u ghalhekk jikkwalifika bhala Aquifer Protection Zone apparti li qed itaffi l-vizwali ta' bini ezistenti. Zvilupp fil-vicin jinsab aktar lura u separat bi triq.

**L-ewwel aggravju**

Dan l-aggravju isib il-qofol tieghu fuq l-uzu permissibli tas-sit. Hu pacifiku illi l-parti tas-sit li qed jintalab l-izvilupp bhala residenza jinsab f'ridge edge. Hu pacifiku wkoll illi l-izvilupp qed jintalab fuq parti mis-sit li skont il-pjanta tal-uzu b'referenza ghal pjan lokali ghal Ghawdex mappa 14.14-A mhu specifikat ebda wiehed mill-uzi indikati fl-istess mappa, ghalkemm il-madwar hu indikat bhala zona residenzjali. It-Tribunal fid-decizjoni tieghu jikkonferma dan l-istat ta' fatt. Hu minnu wkoll li fil-mappa dwar il-massing tal-bini dan is-sit ghandu height limitation skont il-mappa 14.14-C li tista' titqabbel taht policy GZ-EDGE-2 tal-pjan lokali ghal zvilupp f'ridge edge.

It-Tribunal wara li ghamel diversi argumenti u konsiderazzjonijiet a rigward wasal ghal konkluzjoni li hemm zball fil-mappa dwar l-uzu permissibli. Din il-Qorti ma tistax taqbel ma din il-konkluzjoni fuq kwistjoni ta' principju. It-Tribunal qies bhala l-punt ta' tluq il-mappa dwar il-massing u addotta ghaliha l-policy GZ-EDGE-2 tal-pjan lokali ghal zvilupp fejn il-konfini taz-zona jikkoncidi max-xifer tar-ridge. Pero l-punt ta' tluq hu zbaljat ghax il-punt tat-tluq ghandu jkun jekk zvilupp ta' residenza hix dik indikata mill-mappa specifika tal-uzu tas-sit. Ir-risposta hi cara. Il-mappa tindika l-kulur roza bhala dik permessa ghal zvilupp residenzjali f'dik iz-zona. Is-sit in kwistjoni ma ghandux kulur roza izda kulur abjad. It-Tribunal ha fuqu s-setgha mhux li jinterpreta izda li japplika dak li hu dehrlu li jikkostitwixxi 'misprint' fil-mappa tal-pjan lokali. Dan ma jistax jaghmlu meta dak li hemm fil-mappa tal-uzu abbinata mal-pjan lokali hu inkonklusiv. Jista' jkun li ma kinitx l-intenzjoni tal-legislatur imma pjan lokali ma jinbidilx b'decizjoni tat-Tribunal izda bil-procedura cara ghal bdil ta' zoning.

Ghalhekk it-Tribunal ma setax jasal ghal konkluzjoni li l-uzu tas-sit bhal wiehed residenzjali 'kien adegwat u jirrispetta l-amenita taz-zona' billi dan l-uzu ma kienx indikat fil-mappa relattiva tal-pjan lokali. Kull argument sussegwenti hu ghalhekk barra minn loku.

Kellha ragun l-Awtorita li tqis l-izvilupp ir-relazzjoni mal-policy GZ-SDTL-1 tal-pjan lokali ghaliex is-sit jaqa' f'dik il-kategorija bhala category B valley li ghalkemm generika fin-natura ghax tapplika ghal sit simili f'Ghawdex pero hi applikabbli ghas-sit mertu tal-applikazzjoni.

Il-Qorti tista' tieqaf hawn ghaliex l-ewwel aggravju tal-Awtorita fis-sustanza tieghu hu gustifikat u ghandu jigi milqugh.

**Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-Awtorita tal-Ippjanar, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14

ta' Gunju 2022, u tikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni PA8021/19. Spejjez ghall-appellat Eucharistico Grech.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur