QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 10 ta' Mejju, 2023

Numru 6

Appell Nru. 82/2022

Noel Attard

vs
l-Awtorita' tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Jamie Martin
ghan-nom ta' QSI International School

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Noel Attard, terz interessat, tat-22 ta' Novembru 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Novembru 2022 li biha ikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni PA3277/17 'to sanction the extension to an already approved international school, extension include the construction of multi purpose units' f'Attard b'dan li ghamel riforma ta' parti mid-decizjoni tal-Awtorita;

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 gie ntavolat min terz fil-konfront tar-rifjut tal-applikazzjoni PA03277/17 li tikkoncerna talba ghal sanzjonar ta' estensjoni ta' skola, bl-estensjonijiet jinkludu l-kostruzzjoni ta' numru strutturi b'ghanijiet diversi. L-izvilupp propost jinsab barra z-zona tal-izvilupp fi Triq Duramblat, Attard.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' tlett (3) ragunijiet ta' rifjut, ossia:
1. Illi l-uzu ta' art mhux zviluppata, l-*over-development* u l-formalizzazzjoni eccessiva tas-sit imorru kontra *Policies* NWTQ 22 u NWTQ 23 tal-Pjan ta' Azzjoni ghal Ta' Qali. Barra minn hekk, din l-estensjoni inaccettabbli tal-izvilupp fiziku tmur kontra paragrafu 3.1 tal-i*SPED* kif ukoll *Thematic Objective* 5.5 u *Rural Objective* 4.3 ta' dan il-pjan;
2. Illi l-izvilupp propost imur kontra kriterji 3, 4, 5 u 6 f'*Policy* NWQT 3 tal-Pjan ta' Azzjoni ghal Ta' Qali, dan f'termini ta' skala, pozizzjoni, *landscaping*, disinn u access ghall-vetturi;
3. Illi l-izvilupp propost ma jassigurax accessibilta adekwata u ghalhekk imur kontra *Policy* P11 tal-linja gwida DC15 u l*Urban Objective* 4 tal-i*SPED*;

Illi permezz al-appell odjern, l-appellant ressaq appell kontra din id-decizjoni, u jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' b'ghaxar (10) aggravji, fejn jindika:
1. Illi t-tielet raguni tar-rifjut tirrigwarda thassib fir-rigward ta' accessibilta li jista' jigi ndirizzat;
2. Illi l-Awtorita agixxiet minghajr ebda konsiderazzjoni ghall-fatt li s-sit huwa gia kommess b'uzu legittimu ta' skola koperta bil-permess PA02872/07, u ghaldaqstant zbaljat fl-applikazzjoni ta' *policies* li jirrigwarda uzu agrikolu;
3. Illi *Policies* NWTQ 22 u NWQT 23 m'humiex applikabbli ghas-sit in kwistjoni;
4. Illi huwa pjuttost car li wahda mill-*policies* applikabbli hija NWTQ 3, bil-kriterji ta' din ghandhom jigu analizzati fl-isfond ta' uzu legittimu u necessitajiet bazici sabiex jigi mtejjeb u estiz l-operat sabiex jakkomoda d-domanda ghas-servizz li dejjem qieghda tizdied;
5. Illi l-Awtorità naqset ukoll milli tikkunsidra l-*policies* u l-permessi mahruġa fuq siti girien li huma wkoll regolati bl-istess *policy* applikabli ghas-sit in kwistjoni, u ssir referenza specifika ghal PA01463/19, PA01155/18, PA07258/17, PA011216/18 u PA03828/16.
6. Illi l-i*SPED* jipprovdi xenarju olistiku tal-pajjiz, inkluz fuq il-qasam ta' socjo-ekonomija, l-ambjent, zoni urbani u zoni rurali, bis-settur tal-edukazzjoni huwa ndikat bhala wiehed mill-oqsma ewlenin fil-qasam tas-socjo-ekonomija. Jinghad li l-vizjoni tas-socjeta appellanti hija *in linea* ma' dak li jasspira l-i*SPED*, u jigi ndikat li waqt id-diversi zjariet mir-*Regional Education Advisor* nstab li l-operat tal-iskola huwa wiehed adekwat, u ghalhekk din is-sistema skolastika hija wahda li *tried and tested* b'esperjenza li tmur lura tas-sena 2008/2009;
7. Illi *Thematic Objective* 5 u *Rural Objective* 4.3 gew applikati minghajr ma gie kkunsidrat li s-sit huwa wiehed kommess ghall-operat tal-iskola, u li l-kuntest tas-sit jinkludi Pjan ta' Azzjoni li jidentifika s-sit adjacenti bhala *'building zone'*.
Jinghad li l-estensjoni tikkonsisti f'bini baxx li m'huwiex vizibli min Triq Durumblat;
8. Illi b'referenza ghal *Thematic Objectives* 1 sa 10 jinghad li din l-istituzzjoni edukattiva bi *track record* ppruvat, u b'referenza ghal Thematic *Objective 2*, jerga jishaq li s-sit huwa kommess ghal skopijiet edukattivi;
9. Illi f'diversi istanti l-i*SPED* jirrikonoxxi l-bzonn ta' dan it-tip ta' zvilupp, b'referenza specifika ssir ghal *Rural Objective* 3;
10. Illi l-izvilupp propost huwa konformi mal-*policies* applikabli ghal dan is-sit u jissodisfa l-kriterji kollha applikabli ghal dan il-generu ta' zvilupp;

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, u fil-konfront tal-aggravji mressqa tirrispondi bil-punti segwenti:
●Illi s-sit odjern jifforma parti mill-Pjan t'Azzjoni ghal Ta' Qali, u meta dan gie approvat fl-2006, il-binja ezistenti li kien hemm fuq is-sit kienet ferm izghar u kienet tintuza bhala residenza mdawwra b'ghelieqi. Tosserva li qabel l-imsemmi pjan, din ir-residenza kienet suggetta ghal estenzjoni estensiva ta' aktar min 138 m.k., liema estenzjoni giet approvata flapplikazzjoni PA2539/93;
●Illi din ir-residenza giet maqluba ghal skola privata fl-applikazzjoni PA2872/07 li fiha gew proponuti wkoll estenzjonijiet ohra ta' *landscaped area, playground* u *multi-purpose court* u dan kollu a skapitu ta' art agrikola ezistenti, ghaldaqstant l-Awtorita' kellha kull ragun li timponi l-ewwel raguni tar-rifjut li l-izvilupp propost huwa bi ksur ta' *policies* NWTQ 22 u NWTQ 23 tal-Pjan t'Azzjoni, liema *policies* ma jippermettux zvilupp addizzjonali fuq art agrikola. Tosserva wkoll li lizvilupp imur ukoll kontra l-imsemmija objettivi tal-i*SPED*.
●Illi hekk kif indikat fil-*case officer report* aggornat saret referenza ghad-decizjoni tat-Tribunal li fijha l-proposta kienet intbaghatet lura sabiex issir evalwazzjoni mill-gdid fuq pjanti riveduti, u terga tteni li l-izvilupp jirrizulta f'zieda tal-estent ta' tehid ta' art agrikola, b'referenza ssir ghar-risposta tal-ERA. Ghaldaqstant l-Awtorita tishaq li policies NWTQ 22 u NWTQ 23 huma applikabbli ghas-sit inkwistjoni, kif ukoll targumenta li *Policy* NWTQ 3 m'hijiex applikabli ghaliex din listess *policy*, waqt li tirrikonoxxi li s-sit jinsab *'within the National Recreation Centre'*, telenka numru ta' kriterji li jippermettu zvilupp relatat ma' uzu rekreattiv, sports, arti u kultura. Ghalkemm fl-applikazzjoni hemm propost *additional play/sports ground,* l'uzu l-iehor primarju propost jinkludi *extension of classrooms* u *parking area* li certament mhux uzu li jinkwadra f'dak li trid il-*policy*. Barra min hekk, minhabba l-estent ta' bini relatat ma' l-uzu ta' skola privata tallingwi, l-uzu primarju fuq dan is-sit mhux wiehed ta' rekreazzjoni, sports, arti u kultura.
●Illi b'referenza ghal permessi citati, l-Awtorita tindika li l-permessi PA 1463/19 u PA 11216/18 gew approvati minhabba li dawn gew kkunsidrat bhala accettabli skont il-policies tal-Pjan ta' Azzjoni, li l-permess PA 7258/17 jinsab f'lokalita differenti, PA 11216/18 u PA 3828/16.
●Illi l-*key issues* tal-i*SPED* ma jistawx imorru kontra objettivi ohra elenkati fl-istess pjan, u li jirrizulta li din il-proposta mhix konformi maghhom, b'din itteni li l-izvilupp propost imur kontra *Thematic Objective* 5.5 u *Rural Objective* 4.3 (riflessi fl-ewwel raguni tar-rifjut) u *Urban Objective* 4 (rifless fit-tielet raguni ta' rifjut).

Illi fis-sottomissjonijiet addizzjonali l-appellant jargumenta li huwa mportanti li jigi kkjarifikat li tlieta mill-istrutturi *multi-purpose* huma pozizzjonati fil-parti retrostanti tas-sit li kienet gia kommessa fil-permess precendenti PA02872/07 bhala *Play Ground* b'*surfacing* tal-konkos. L-appellant jargumenta li l-istrutturi rikjesti ghal sanzjonar jammontaw ghal 1,035 m.k. kif gie ddikjarat fil-*case officer report* u li l-bqija tal-facilitajiet mitluba ghal sanzjonar jikkonsistu f'parkegg ta' 1,265 m.k. u facilitajiet rikrejattivi ta' 520 m.k.

Illi l-appell odjern u l-appell numru 211/21 gew mismugha u qed jigu decizi kontestwalment hekk kif deciz waqt l-ewwel seduta mizmuma fid-9 ta' Settembru, 2021.

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

Ikkunsidra

It-Tielet u r-Raba' Aggravji

It-Tribunal ser jikkonsidra dawn iz-zewg aggravji bi precedenza minhabba li dawn jirrigwardaw l-applikablita tal-*policies* talPjan ta' Azzjoni ghal Ta' Qali. Illi fit-tielet aggravju l-appellant qed jindika li l-*Policies* NWTQ 22 u NWTQ 23 tal-Pjan ta' Azzjoni ghal Ta' Qali, li huma inkluz fl-ewwel raguni tar-rifjut, m'humiex applikabli ghas-sit odjern.

Illi *Policy* NWTQ 23 tibda billi tindika li *"Within the "Area of Agricultural Value" designated as Policy NWTQ 23 on Map 5 only buildings, structures and uses essential to the needs of agriculture will be permitted…"*, izda skont l-imsemmija mappa 5 fil-Pjan ta' Azzjoni, is-sit odjern ma jifformax parti min zona identifikata bhala *Area of Agricultural Value.* It-Tribunal jippuntwalizza li l-imsemmija mappa 5 ma tidentifika l-ebda zona bhala *"Area of Agricultural Value"*, izda josserva li z-zona man-naha tal-lbic hija identifikata fuq din l-istess mappa bhala *Agricultural/Horticultural* li ghaliha huma applikabli *Policies* NWTQ 23 u NWTQ 38. Illi s-sit odjern ma jiffurmax parti min din iz-zona, u ghaldaqstant huwa car li l-*policy* NWTQ 23 m'hijiex applikabli ghal kaz odjern.
Illi *Policy* NWTQ 22 tibda billi tindika li *"No additional development will be permitted on agricultural/horticultural land other than designated within areas NWTQ 3 (National Recreation Centre) NWTQ 36 (Convention Centre) and NWTQ 29 (Extension to Pitkali Depot)"* u b'differenza ghar-referenza specifika ta' mappa 5 indikat fil-*Policy* NWTQ 23, fil-*Policy* NWTQ 22 ma hemmx referenza ghal mappa specifika. Jirrizulta li ghalkemm kif gie ndikat fil-paragrafu precedenti, is-sit odjern m'huwiex identifika bhala *agricultural/horticultural* fuq mappa 5, iz-zona li jinsab fiha s-sit odjern hija fil-fatt identifikat bhala *agricultural/horticultural land* fil-mappa 3, b'din tindika wkoll li ghal din iz-zona huma applikabli diversi *policies,* inkluz *policy NWTQ 3.* Ghaldaqstant, kwalunkue zvilupp fuq dan is-sit jista` jigi kkunsiderat f'kaz li dan jikkonforma mar-rekwiziti tal-Policy *NWTQ 3.*
Illi fl-evalwazzjoni tal-Awtorita sussegwenti ghal differiment tal-Kummissjoni tal-Ippjanar [Laqgha ta-Kummissjoni mizmuma fid-29 ta' Marzu, 2019], gie ndikat dan li gej fir-rigward talPolicy *NWTQ 3*:
"In accordance with Ta Qali Action Plan, the site in question is located within the National Recreation Centre and Policy NWTQ 3 lists a number of criteria to permit recreation, sport, art and cultural uses. Criteria 3 states that "...the scale, location, landscaping and quality of design shall be consistent with the character and appearance of the Action Plan area..." and criteria 6 of the latter policy emphasis that "...use is made of existing buildings if possible and any new buildings are reduced to the minimum necessary size and are acceptable to the specific location within the plan area...". In addition, Policy NWTQ 22 and Policy NWTQ 23 of the Ta' Qali Action Plan, state that "no additional development will be permitted on agriculture / horticultural land." [Skont sezzjoni 4.7 fil-case officer report a fol 283A fl-inkartament tal-PA03277/17]

Illi sussegwenti ghal sottomissjoni ta' pjanti emendati u differiment ulterjuri mill-Kummissjoni tal-Ippjanar, gie ndikat li midDirettorat tal-Ippjanar illi "*Reason for refusal no.2 still stands since the proposal runs counter to Policy NWTQ 3 criteria 3, 4,5 and 6 in terms of reduced landscaping, quality of design, vehicular access and excessive size"* [Skont Additional Notes 1 fil-case officer report aggornat a fol 359A fl-inkartament tal-PA03277/17]
Illi fir-raba` aggravju l-appellant jargumenta li l-kriterji fil-*Policy* NWTQ 3 ghandhom jigu analizzati fl-isfond ta' uzu legittimu u necessitajiet bazici sabiex jigi mtejjeb u estiz l-operat skolasstiku gia stabbilit, u dan sabiex tigi akkomodata d-domanda ghal dan is-servizz li dejjem qieghda tizdied.
Illi qed issir referenza ghall-*Policy* NWTQ 3 liema *Policy* tiddisponi hekk kif gej:
"The development of recreational, sports, art and cultural facilities (excluding major impact sports), may be permitted if it accords with the following criteria:-
i. It is located within the National Recreation Centre;
ii. the development has a genuinely national catchment area; or has a special affinity to visitors with the historic heritage of the wartime airfield;
iii. *the scale, location, landscaping and quality of design is consistent with the character and appearance of the Action Plan area;*
iv. it is well-related to access roads and has no significant adverse impact on the local highway network;
v. adequate access and off-road parking is provided;

vi. use is made of existing buildings if possible and any new buildings are reduced to the minimum necessary size and are acceptable to the specific location within the plan area;
vii. the proposed use is compatible with the adjacent existing or proposed recreational use; and
viii. it has no significant adverse impact by way of noise on adjacent users or residential areas."

Illi fil-paragrafu spjegattivi 9.3 segwenti ghal din il-*policy* jkompli jigi spjegat li *"Where a recreational or sports use is acceptable in principle, i.e. within the National Recreation Centre the proposal will need to comply with specific criteria concerning scale and design, and impact on the adjacent land uses. Wherever possible, use should be made of existing buildings to house attractions, and new buildings will be subject to strict control in order to minimise any visual impact and to retain as far as possible the open character of the site."*
Illi mis-suespost jirrizulta li dak li titkellem fuq l-*Policy* NWTQ 3 huwa zvilupp relatat ma' attivitajiet ta' rikrejazzjoni, sportivi u kulturali, filwaqt li fil-kaz odjern l-uzu stabbilit fuq is-sit li qed jigi mitlub sanzjonar sabiex jigi estiz huwa dak ta' skola. It-Tribunal hawnhekk josserva li huwa minnu li l-estensjonijiet tal-iskola jinkludu anke facilitajiet sportivi u rikrejattivi, pero tali facilitajiet huma ancillari ma' l-uzu primarju tas-sit intiz ghal finijiet skolastici, liema operat ghalkemm m'huwiex necessarjament konfliggenti ma' attivitajiet permessibli bil-*Policy* NWTQ 3, huwa car u bla dubju li ma' huwiex kontemplat f'din l-istess *policy*. Oltre min hekk, dak li qed jintalab fl-applikazzjoni odjerna m'huwiex limitat ghal tibdiliet ta' skala zghira tal-izvilupp gia approvat fil-permess PA2872/07, izda jinvolvu estensjoni konsiderevoli tal-facilitajiet skolastici, u dan kif ser jigi diskuss f'aktar dettal aktar il-quddiem fl-aggravji segwenti.
Ghaldaqstant, filwaqt li l-appellant huwa korrett meta jindika li *Policy* NWTQ 23 m'hijiex applikabli, m'huwiex korrett li jindika li *Policy* NWTQ 22 wkoll m'hijiex applikabli, u gialadarba skont din il-*policy* m' huwiex permess zvilupp gdid ghajr ghal dak kontemplat fil-*Policy* NWTQ 3 u l-proposta odjerna ma tinkwadrax mal-kriterji elenkati fil-*Policy* NWTQ 3, l-Awtorita kienet korretta fl-applikazzjoni taghha ta' dawn iz-zewg *policies*.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jichad dawn l-aggravji bl-eccezzjoni ta' parti mit-tielet aggravju stante li *policy* NWTQ 23 m'hijiex applikabli ghal kaz odjern.

Is-Sitt, it-Tmien u d-Disa'Aggravji
Illi f'dawn l-aggravji l-argument ewlieni li qed jigi mressaq mill-appellant huwa li l-izvilupp rikjest ghal sanzjonar huwa in konformita mal-vizjoni u l-objettivi tal-i*SPED*. L-appellant qed jindika li settur tal-edukazzjoni huwa ndikat bhala wiehed milloqsma ewlenin fil-qasam tas-socjo-ekonomija u li l-vizjoni tas-socjeta appellanti hija *in linea* ma' dak li jasspira l-i*SPED*. Filkonfront ta' dan l-Awtorita qed targumenta li l-*key issues* tal-i*SPED* ma jistawx imorru kontra objettivi ohra elenkati fl-istess pjan, u li fil-kaz odjern l-izvilupp imur kontra diversi min dawn l-objettivi.
Illi l-*key issues* fis-settur tas-socjo-ekonomija li ghalieh jaghmel referenza l-appellant jifforma parti min sensiela ta' kwistjonijiet identifikati fil-kapitolu 2 tal-i*SPED* intitolat *Key Issues*. It-Tribunal josserva li dan il-kapitolu huwa segwit bil-kapitolu 3 intitolat *National Spatial Framework*, bil-paragrafu 3.2 jispjega li *"The National Spatial Framework (NSF) for the SPED is formulated on these general principles. The NSF is to be adopted without prejudice to subsequent procedures and assessments (including those related to the environment) required by legislation. The NSF sets the framework on which all areas of the Maltese Islands will achieve their potential for sustainable development and takes forward the Vision of the SPED…"* u l-paragrafu 3.4 jkompli jindika li *"The NSF addresses the issues identified in Chapter 2 through a set of Strategic Objectives which include a set of Thematic Objectives that permeate all socio-economic and environmental sectors and a set of Spatial Objectives for the Maltese Spatial Structure."*. Illi min dawn l-estratti jirrizulta li n-*National Spatial Framework (NSF)* stabbilixxa l-qafas sabiex il-vizjoni tal-i*SPED* timxi l-quddiem billi jkun hemm zvilupp sostenibbli fissetturi relattivi, u din il-vizjoni hija riflessa f'sett t'objettivi rintizi li jindirizzaw il-*keys issues* identifikati fil-kapitolu 2. Gialadarba kif gie ndikat mill-Awtorita, il-

key issues huma nterpretati mill-objettivi ma jistawx jinqraw f'izolament mill--objettivi ta l-istess *SPED*.

Illi l-appellant qed jindika li fil-kaz odjern, l-istituzzjoni edukattiva in kwistjoni ghandha *track record* ppruvat, u ghaldaqstant qed jargumenta li l-izvilupp rikjest ghal sanzjonar huwa wiehed legittimu kif mitlub f'*Thematic Objectives* 1 sa 10 tal-i*SPED*. Illi dawn l-objettivi jaqaw taht il-qasam tas-socjo-ekonomija, u filwaqt li huwa minnu li l-operat edukattiv stabbilit jikkonforma ma' *Thematic Objective* 2 li jesprimi l-ghan *"To ensure that provision is made for new social and community facilities and to cater for extensions to such existing facilities for education…"*, jirrizulta wkoll li *Thematic Objective 1.10* tesigi "*Socioeconomic development should ensure that rural areas are not exploited by uses which are not legitimate or necessary*". Konsegwentament filwaqt li l-objettivi inkluzi fil-qasam tas-socjo-ekonomija jirrikonoxxu l-bzonn li jkun hemm sostenn tas-setturi diversi, dan ghandu jinthalaq minghajr ma' jigu kompromessi zoni rurali bhal ma' huwa s-sit odjern. Dan huwa rifless ukoll fil-bidu tal-kapitolu 3 li jippromwovi zvilupp sostenibli billi jesigi li jkun hemm *sequential approach*, bl-ahhar ghazla tkun dik li *"where no other feasible alternatives exist, to the use of vacant land."* u dan bl-ghan li l-ammont ta' tehied ta' art vergin f'zoni rurali tkun wahda limitata.

Barra min hekk, filwaqt li *Rural Objective* 3 tindika li zvilupp jista jigi meqjus *"where alternatives are not possible, to the Rural Area away from protected areas and areas of high landscape sensitivity"* din tkompli billi tindika li dawn ikun pozizzjonati *"preferably on Areas of Containment, previously developed land or existing buildings while ensuring the improvement of the quality of the rural environment".* Jirrizulta wkoll li sabiex jinthalaq dan l-ghan, *proviso* 1 jesigi *"Setting out a policy framework to control the location and design of such development and guide appropriate environmental measures"* u *proviso* 3 jesigi *"Controlling the cumulative effect of such development",* u ghaldaqstant dan kollu jimmilita kontra t-tehid ta' art vergin f'zoni rurali mhux kommessi.

Illi ma jirrizultax li l-appellant gab xi prova sabiex jikkonforma mas-*sequential approach* specifikat fl-i*SPED* intiz sabiex ikun hemm zvilupp sostenibli, ghaldaqstant naqas milli jikkonforma ma' *Rural Objective* 3 li fiha tinghata prijorita ghal zvilupp fi hdan siti gia kommessi bi zvilupp. Dan ghaliex l-izvilupp mitlub ghal sanzjonar fl-applikazzjoni odjerna m'huwiex limitat ghal impront gia kommess, izda jestendi oltre l-konfini tal-izvilupp gia approvat fil-permess originali PA02872/07, u f'dan ir-rigward jigi osservat li mill-pjanti sottomessi jirrizulta:

●li z-zieda fl-erja addizzjoniali li tifforma parti mill-konfini tal-iskola tammonta ghal kwazi 4,000 m.k., ossia kwazi d-doppju tal-impront tal-konfini tal-iskola approvata fil-PA02872/07; [Skont pjanta a fol 337F fl-inkartament tal-PA03277/17, il-konfini tal-iskola approvata jammonta ghal madwar 4,600 m.k., filwaqt li l-konfini tal-iskola ezistenti rikjeta ghal sanzjonar jammonta hal madwar 8,500 m.k.]

●li l-impront tal-binjiet tal-iskola zdied b'madwar 1,100 m.k., ossia tlett (3) drabiet akbar mill-impront ta' 365 m.k. talbinja originali approvata fil-PA02872/07. [Skont pjanta a fol 337F fl-inkartament tal-PA03277/17]

Illi b'zieda ma' dan, it-Tribunal josserva li filwaqt li huwa minnu li tlieta mill-istrutturi rikjesti ghal sanzjonar pozizzjonati fil-parti retrostanti tas-sit li kienet approvata fil-permess precendenti PA02872/07 bhala *Play Ground*, facilitajiet rikrejattivi simili qed jigu inkluzi ghal sanzjonar fil-parti tas-sit li ma kienetx kommessa ghal zvilupp fl-imsemmi permess. Ghaldaqstant il-gusitifikazzjoni pprovdut mill-appellant li l-imsemmija strutturi fil-parti retrostanti mhux qed jirrizultaw f'tehid ta' art gdida m' jreggix stante li listess applikazzjoni tinkludi sanzjonar ta' spustjar tal-facilitajiet rikrejattivi fuq art mhux kommessa.

Illi fil-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal, iz-zidiet fl-estent tal-facilitajiet skolostici matinkwadrax ma' l-ghanijiet esperessi flobjettivi tal-i*SPED* minhabba li hekk kif gie osservat precedentament, filwaqt li tali objettivi jesprimu l-ghan li jigu pprovduti facilitajiet ghal skopijiet edukattivi skont kif necessarju, tali ghan ghandu jintlahaq billi dan ghandu jinthalaq minghajr ma' jigu kompromessi zoni rurali.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jichad dawn l-aggravji.

It-Tieni, l-Hames u s-Seba' Aggravji
Dawn l-aggravji huma msejjsa fuq il-*commitments* li hemm kemm fuq is-sit odjern kif ukoll fil-vicinanzi, bl-appellant jargumenta li fid-decizjoni tar-rifjut kien hemm nuqqas ta' konsiderazzjoniji ta' tali *commitments*.
It-Tribunal jibda billi josserva li fl-evalwazzjoni maghmula mid-Direttorat tal-Ippjanar kien hemm konsiderazzjoni tal-fatt li l-iskola in kwistjoni hija koperta bil-permess PA02872/07, filwaqt li waqt l-laqgha quddiem il-Kummissjoni tal-Ippjanar mizmuma fl-14 t'April, 2021, il-perit inkarigat kien *inter-alia* mitlub jipprovdi *"A block plan of the approved areas compared to what is being sanctioned and proposed […] A block plan together with legal commitments in the area"*, b'dan sussegwentament jisottometti diversi pjanti li jinkludu *"Drawing 319F - Approved and Existing Block Plan superimposed; Drawing 319G Existing Block Plan with commitments [madwar is-sit]"* [Skont il-PRT Comments f'Additional Notes 2 fil-case officer report aggornat a fol 359A fl-inkartament tal-PA03277/17]. Ghaldaqstant m'huwiex korrett l-appellant meta jindika li l-Awtorita tal-Ippjanar naqset milli tikkonsidra l-*commitments* fuq is-sit u fl-inhawi tas-sit.
Illi kif gie ndikat precedentament, il-*commitments* ezistenti fuq is-sit ma jiggustifikawx l-izvilupp rikjest ghal sanzjonar flapplikazzjoni odjerna, ghalhekk it-Tribunal jirreferi ghal-permessi fil-madwar citati mill-appellant:
●fil-permess PA01155/18 l-izvilupp approvat jirrigwarda *redevelopment* ta' bini gia ezistenti - bil-proposta tinkludi *the sanctioning of an existing concrete platform.*
●fil-permess PA07285/17 l-izvilupp approvat jinvolvi estensjoni ma' *winery* stabbilita u din kienet limitat ghal 225 m.k., ekwivalenti ghal madwar 23% tal-iskala tal-bini gia stabbilit [Skont il-pjanta a fol 65C fl-inkartament tal-PA07285/17, l-iskala tal-bini stabbilit jammonta ghal madwar 1,100m.k.}, filwaqt li fil-permess segwenti PA11216/18 gie approvat parkegg ancillari ma' dan l-operat li jkopri zona ta' madwar 400 m.k. [Skont il-pjanta a fol 14B fl-inkartament tal-PA11216/18];
●fil-permess PA03828/16 l-izvilupp approvat huwa *Adventure Park* li jinvolvi attivitajiet sportivi u ta' rikrejazzjoni u s-sit fil-*maggiore* parti tieghu huwa miftuh, bil-binjiet approvata ancillari ma' dan l-operat jkopru impront ta' 320 m.k. [Skont il-pjanta a fol 209E fl-inkartament tal-PA03828/16];
●fil-permess PA01463/19 l-izvilupp approvat huwa *Garden Centre* li jinkludi livell sotterran b'impront ta' madwar 2,900 m.k. [Skont il-pjanta a fol 147A fl-inkartament tal-PA01463/19], bl-Awtorita ndikat li l-izvilupp huwa *"limited to the footprint of the existing badger carting […] part of the site, which is currently part of the badger karting track, would be used as outdoor kids play area, together with the ancillary cafeteria, which are considered as a recreational use."* [Skont il-case officer report a fol 154A fl-inkartament tal-PA01463/19]*;*
Illi mis-suespost jirrizulta li l-iskala tal-izvilupp approvata fil-permessi citati hija fil-*maggiore* parti ferm izghar mill-iskala talizvilupp rikjest ghal sanzjonar fl-applikazzjoni odjerna, filwaqt li fil-kazijiet kollha l-uzu approvat m'huwiex komparabli ma' l-uzu skolastiku tas-sit odjern. It-Tribunal josserva ulterjorment li filwaqt li l-iskala tal-izvilupp approvat fil-permess PA01463/19 hija wahda konsiderevoli, dan wahdu m'ghandux ixejjen id-dettami tal-pjanijiet u *policies* applikabli, dan kif gie anke ndikat flinsenjament moghti fid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-appell numru 11/2019 kif segwenti:
"- B'referenza ghas-sottomissjoni tal-Awtorita li permessi simili gew approvati, din il-Qorti kemm-il darba kellha okkazzjoni li tqis bhala principju li fejn il-ligi hi cara ebda permess li fil-fehma tal-Qorti imur kontra dak li tghid il-ligi jista' jikkostitwixxi xi forma ta' deroga ghal ligi u l-prinicpji hemm applikabbli."

Illi dan iwassal ukoll ghal punt imqajjem fil-hames aggravju, li fih l-appellant jargumenta li *Thematic Objective* 5 u *Rural Objective* 4.3 gew applikati minghajr konsiderazzjoni tal-kuntest partikolari tas-sit. It-Tribunal ma' jaqbilx mal-appellant ghaliex dawn l-objettivi ma' jesprimux li ghandu jkun hemm zvilupp xprunat minn *commitments* gia stabbiliti, anzi dawn l-objettivi rispettivament jesprimu l-ghanijiet sabiex ikun hemm protezzjoni ta' rizorsi rikreattivi

u protezzjoni tal-pajsagg rurali. Dan ma jirrizultax li huwa l-kaz, ghaldaqstant l-Awtorita kienet korretta fl-applikazzjoni taghha ta' dawn l-objettivi.
It-Tribunal finalment jissoleva li l-permess PA06861/21 citat mill-appellant waqt l-ahhar seduta wkoll ma ghandu l-ebda relevanza ghal mertu tal-kaz odjern, u dan ghaliex ghalkemm iz-zewg siti jinsabu f'zona rurali, fl-evalwazzjoni tal-permess PA06861/21 lAwtorita kienet ndikat li *"proposed development is acceptable since it is in line with the provisions of Policy NWSO 3: Education of the North West Malta Local Plan, 2006 and with Thematic Objective 2.2 of the Strategic Plan for Environment and Development (SPED)."* [Skont il-case officer report a fol 83A fl-inkartament tal-PA06861/21]. Din il-*policy* u dan l-objettiv m'humiex applikabli fil-kaz u fuq is-sit odjern.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jichad dawn l-aggravji.

L-Ewwel u l-Ghaxar Aggravji
Dawn l-aggravji jirrigwardaw kwistjonijiet ta' natura sekondarja, fejn fl-ewwel aggravju jigi ndikat li l-appellant huwa propens jindirizza thassib imqajjem fir-rigward ta' nuqqas t'accessibilta, u fl-ghaxar aggravju jigi ndikat li l-izvilupp jissodisfa l-kriterji applikabli ghal dan il-generu ta' zvilupp.
It-Tribunal josserva li ghalkemm qed jigi ndikat mill-appellant li l-kriterji ohra applikabli ghal dan il-generu ta' zvilupp qed jigu rispettati, jonqos milli jindika kif dawn il-kriterji qed jintlahaq, u kif tali konformita tiggustifika l-principju tal-izvilupp propost. Illi kif gie diskuss fl-aggravji precedenti, l-principju tal-izvilupp propost m'huwiex qed jigi milqugh stante li dan mhux konformi mal*policies* u l-objettivi rispettivi, u ma jezistux dawk ic-cirkostanzi eccezzjonali li fihom zvilupp jista jigi kkunsidrat ulterjorment abbazi ta' *commitments* ezistenti. Oltre min hekk, l-unika thassib ta' natura sekondarju mqajjem mill-Awtorita li huwa rifless firraguni tar-rifjut numru tliet, liema thassib jirrigwarda nuqqas t'accessibilta, u fl-aggravju mressaq fil-konfront ta' dan, l-appellant jillimita ruhu billi juri ruhu propens li jindirizza tali thassib.
Ghaldaqstant, gialadarba l-principju tal-izvilupp m'huwiex qed jigi milqugh, ikun inutli li t-Tribunal jikkonsidra ulterjorment emendi intizi sabiex jindirizzaw thassib ta' natura sekondarja, u konsegwentament it-Tribunal qed jichad dawn l-aggravji.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell bl-eccezzjoni ta' parti mit-tielet aggravju u filwaqt li jikkonferma ddecizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni PA03277/17, jordna li l-ewwel raguni tar-rifjut tigi emendata sabiex ir-referenza ghal *policy* NWTQ 23 tigi eskluza u ghalhekk tinqara kif isegwi:
The take-up of undeveloped land and the over-development and excessive site formalization run counter to Policy NWTQ 22: Restriction of Use of the Ta' Qali Action Plan (2000) in that "no additional development will be permitted on agriculture / horticultural land." Further this unacceptable proliferation of physical development runs counter to Strategic Plan for Environment and Development (SPED) paragraph 3.1, Thematic Objective 5.5 and Rural Objective
4.3, in that the land is to be used sustainably, in order to "ensure that land take up in the Rural Area is considered as a last resort where it is essential for the achievement of sustainable development."

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal kien zbaljat meta qies li tapplika policy NWTQ22 mentri l-izvilupp hu regolat bil-policy NWTQ3 u ohrajn. L-istess policy giet applikata fis-sit adjacenti (PA1463/19) u fl-izvilupp PA1158/18. Japplika l-principju li zviluppi simili japplikaw

ghalihom l-istess policies. Il-permess originali tal-izvilupp hu gia approvat skont policy NWTQ3 u NWTQ5 u Action Plan map 5. L-appellant jissottometti li ma gabx argument ta' commitment kif ipprezuma t-Tribunal izda li l-Awtorita kienet approvat zviluppi fl-istess zona bla restrizzjonijiet invokati f'dan l-izvilupp. Anki l-applikazzjoni tal-iSPED kien zbaljat billi l-iskola gia qeghda hemm u jkun opportun li l-estensjoni issir in situ milli jsir traslokazzjoni f'sit iehor.

L-appellant ma ghandux ragun ghall-ahhar f'dan l-aggravju billi fl-ewwel lok, ir-rifjut tal-Awtorita, u l-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal saru wkoll a bazi tal-policy NWTQ3 kif l-istess appellant issottometta fl-appell li kellu jsir l-evalwazzjoni tal-izvilupp u kif sar meta inghata l-permess originali tal-iskola bil-facilitajiet sportivi annessi maghha skont PA2572/01. Hu minnu illi wahda mir-ragunijiet ta' rifjut kienet ukoll b'referenza ghal policy NWTQ22 u 23, it-Tribunal qies li l-applikazzjoni tal-policy NWTQ22 kienet tirreferi ghal policy NWTQ3 li hi applikabbli ghall-izvilupp in kwistjoni. Meta t-Tribunal qies dak li trid il-policy NWTQ3 ikkunsidra li din il-policy ma tikkontemplax l-uzu mitlub ghall-iskop ta' estensjoni ta' skola maghdud mal-fatt dwar l-iskala konsiderevoli tal-izvilupp propost ma' dak gia approvat bil-permess PA2872/07. Dawn tal-ahhar mhux konsiderazzjonijiet legali izda ta' ippjanar li fuqhom l-Awtorita u t-Tribunal igawdu minn diskrezzjoni difficilment sindakabbli mill-Qorti. Il-Qorti taqbel mal-appellant li l-policy NWTQ22 mhix applikabbli f'dan il-kaz meta tqis il-konsiderazzjonijiet ta' policy meta inhareg il-permess originali pero dan wahdu ma jeghlibx it-tieni raguni ta' rifjut tal-Awtorita li tirrigwarda b'mod sinifikanti policy NWTQ3.

Mhux korrett anqas l-appellant li jissottometti li t-Tribunal kellu jqis zviluppi ohra u jaghti dan l-izvilupp l-istess trattament ghaliex l-izviluppi imsemmija minnu u kunsidrati mit-Tribunal huma differenti fl-iskop. Mhux hekk biss izda t-Tribunal gustament qies dan l-izvilupp fuq il-mertu tieghu anki dwar ir-raguni ghaliex inhareg il-permess originali u applika sew il-policy li tirreferi ghall-izvilupp cioe policy NWTQ3 u ma kellux jillimita ruhu ghal permessi ohra li skont il-fattispecie taghhom setghu waslu ghal konkluzjoni differenti. L-appellant ma jistax jistenna lit-Tribunal li jaddotta permess ghal zvilupp iehor bla ma jqis il-fattispecie partikolari tal-izvilupp quddiemu u jiddeciedi skont il-policies applikabbli ghal fatti partikolari tal-izvilupp propost.

Konsiderazzjonijiet ohra fuq argumenti li gab l-appellant ma jxejnux il-konkluzjoni li wasal ghaliha t-Tribunal li irrefera u applika l-policy gusta li fuqha wkoll jishaq l-appellant imma wasal ghal konkluzjoni li s-sanzjoni tal-estensjoni tal-izvilupp mitlub bl-iskala u l-kobor u tmur kontra dak li trid l-istess policy fil-kuntest tas-sit fejn tinsab.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Noel Attard u tikkonferma r-rifjut tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-applikazzjoni PA3277/17, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur