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 12

Appell Nru. 5/2023

Din l-Art Helwa

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Euchar Vella

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Din l-Art Helwa tas-6 ta’ Frar 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-19 ta’ Jannar 2023 li biha cahad uhud mill-aggravi tat-terzi appellanti li minnhom qed jinterponu dan l-appell. L-applikazzjoni PA1882/20 hi dwar ’utilisation of PA4531/15 and changes of approved PA4531/15 to include the construction of four terraced houses with pool, two maisonettes and six apartments. Proposal also includes excavation of basement to accomodate fourteen garages and a domestic store’ fix-Xaghra, Ghawdex;

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

Rat ir-risposta ta' Euchar 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 min terzi kontra l-hrug tal-permess PA01882/20 fejn gie approvat zvilupp residenzjali konsistenti min erba *terraced houses* li jinkludu *swimming pools*, u blokka t'appartamenti b'gholi ta' tlett sulari u sular irtirat li tinkludi zewg *maisonettes* u sitt appartamenti. Il-proposta tinkludi wkoll skavar tas-sit u kostruzzjoni ta' erbatax-il garaxx u mahzen *domestic* fil-livell sotterran. Is-sit in mertu jinsab fi triq gdida bla isem li tghaqqad ma' Triq it-Tigrija, fil-lokalita tax-Xaghra.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti pprezentaw tmien (8) aggravji kontra l-izvilupp approvat, li jinkludu s-segwenti:
1. Illi kien hemm nuqqas t'osservanza tad-dispozizzjonijiet tal-Pjan Lokali kif ukoll saret applikazzjoni zbaljata tal-*policy* GZEDGE-1, dan ghaliex l-irtirar obbligatorju ta' 3 metri mill-linja tal-konfini taz-zona tal-izvilupp ma' giex rispettat;
2. Illi saret applikazzjoni zbaljata tal-*policy* P6 tal-linja gwida DC15 minhabba li s-sit jinsab biss zewg metri l-boghod mizzona ta' konservazzjoni u l-gholi tal-izvilupp approvat jeccedi l-gholi predominanti tal-propjetajiet adjacenti fiz-zona konservazzjoni. Jigi argumentat wkoll li ma giex assigurat li l-izvilupp jigi rtirat b'mod sufficjenti min gonna li jiffurmaw parti miz-zona ta' konservazzjoni (UCA), u li l-gholi tal-bini ser jiddomina l-i*streetscape* minhabba l-hitan t'appoggi li jharsu fuq il-UCA, u li d-decizjoni hija wahda zbaljata ghaliex tassumi [b'mod zbaljat] li s-sit adjacenti jikkwalifika b'mod awtomatiku ghal zvilupp, u dan huwa bi ksur tad-dispozizzjonijiet f'*policies* P6 u P27;
3. Illi kien hemm nuqqas t'osservanza tad-dispozizzjonijiet tal-linja gwida DC15 inkluz *Policies* P26, P45 u G2 skond issegwenti ragunijiet:
●Illi l-faccata ta' tlieta mill-erba *terraced houses* approvati hija ferm inqas min 6 metri specifikat fil-Policy P26, u dan b'rizultat li d-densita tal-izvilupp hija ferm ikbar min dak li huwa ntiz f'dan l-isqaq dejjaq;
●Illi l-izvilupp approvat jinkludi unitajiet ta' livell inferjuri minhabba li jinkludu kurituri twal u mdallmin u kmamar tas-sodda b'ventilazzjon fqira, u ghandstant dawn m'humiex konformi mal-*policy* P45;
●Illi l-izvilupp ser ikollu mpatt vizwali fuq il-UCA minhabba l-hitan t'appoggi li ser jigu kkrejati, bi ksur tal-G2. Jigi osservat ukoll li fir-rifjut originarjament rakkomandat mid-Direttorat tal-Ippjanar kif sar accenn ghal vizwali pprezentati, u li ma gew prezentati l-ebda vizwali aggornati li kienu necessarji sabiex il-Kummissjoni tiehu decizjoni infurmata;

4. Illi l-applikazzjoni tal-*Policy* 6.4 tal-linja gwida rurali tal-2014 tmur kontra l-objettivi tal-istess linja gwida minhabba li lmaggior parti tas-sit jinsab fil-konfini taz-zona tal-izvilupp, u ghaldaqstant l-izvilupp tal-*pools* facilment seta` jigi akkomodat fiz-zona tal-izvilupp;
5. Illi kif gie kkonfermat mill-ERA, l-izvilupp tal-*pools* huwa bi ksur tal-*Policy* 1.2D minhabba li ser tigi affetwata l-hamrija ezistenti fl-ghelieqi pozizzjonati barra z-zona tal-izvilupp;

6. Illi hemm nuqqas t'osservanza ta' diversi objettivi tal-iSPED minhabba zieda fid-densita tal-izviluppabilta tas-sit, xkiel tali*skyline* tradizzjonali, krejazzjoni ta' hitan t'appoggi li jharsu fuq il-UCA, tehid ta' art fl-ODZ, formalizzazjoni talkampanja u degradazzjoni tar-rizorsi naturali;
7. Illi fl-approvazzjoni kienet bi ksur tal-Artikolu 52 tal-Kapitolu 552;
8. Illi fl-approvazzjoni taghha l-Kummissjoni tal-Ippjanar naqset milli tiehu konsiderazzjoni tal-*policies* applikabbli u tarrakkomandazzjonijiet moghtija mill-Awtorita tar-Rizorsi Ambjentali (ERA) u s-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali (SCH), u minhabba s-sensittivita tal-kuntest tas-sit odjern, tali fatturi kellhom jinghataw aktar piz, ghalhekk il-gustifikazzjoni talKummissjoni tmur kontra l-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fil-pozizzjoni taghha, u fir-risposta twiegeb bis-segwenti:
●Illi l-appellanti jonqsu milli jaghtu apprezzament tal-iskop tal-*policy* GZ-EDGE-1 li hija deskritta fil-Pjan Lokali, u fil-kaz odjern il-proposta ghandha aktar minn tlett metri ta' spazju miftuh bejn il-binja u l-artijiet li jinsabu biswit l-applikazjoni, ghalhekk qed jintlahaq l-iskop ta' transizzjoni bejn iz-zona urbana u z-zona rurali;
●Illi s-sit odjern qajla jmiss iż-żona ta' konservazjoni urbana, filwaqt li tul il-process tal-applikazjoni gie assigurat li lproposta tissodisfa l-kriterji tal-*Policy* P6 b'irtirar f'diversi livelli sabiex il-binja tkun wahda ta' nteress u ma tkunx tidher bhala wahda massiva. Ghaldaqstant gialadarba l-iskop tal-*policy* P6 ghal transizzjoni adekwata kien qieghed jintlahaq, ilKummissjoni tal-Ippjanar gustament laqghet it-talba tal-applikant;
●Illi l-iskop tal-*policy* kjarament huwa li l-ebda zvilupp ma jonqos milli jofri livell tajjeb ta' amenita, u fuq dan il-punt lKummissjoni kienet ferm cara fil-laqgha tagħha tas-6 ta' Lulju 2021. Oltre min hekk, tul il-process tal-applikazzjoni, lAwtorita assigurat li l-izvilupp propost jissodisfa l-kriterji tal-legislazzjoni sussidjarja 552.26, u in vista ta' dan kollu ilKummissjoni laqghet it-talba tal-applikant.
●Illi minkejja l-allegazzjoni tal-appellanti li l-izvilupp qieghed johloq impatt viżiv, l-izvilupp kif approvat jinkludi terrazzini f'diversi liveli kif ukoll diversi sporgimenti u rtirar, ghaldaqstant il-proposta lahqet livell sodisfaċenti ta' mitigazzjoni;
●Illi l-pools proposti jissodisfaw il-kriterju li jkun hemm residenza legittima ghaliex qeghdin jakkompanjaw djar, filwaqt li flaggravju tagħhom l-appellanti ma sabu l-ebda diffikulta fl-evalwazzjoni tal-Awtorita dwar il-bqija tal-kriterji tal-imsemmija *policy* 6.4.
●Illi fl-evalwazjoni tal-proposta l-Awtorita tevalwa l-proposta fuq diversi binari hekk kif mitlub mill-Artikolu 72(2) talKapitolu 552, filwaqt li jigi osservat li tul is-snin pools gew ikkunsidrati b'mod favoreveoli f'zoni barra l-konfini tal-iżvilupp u li jkunu konnessi ma` residenzi li jinsabu fiz-zona tal-izvilupp;
●Illi l-izvilupp propost jsegwi l-istrategija u l-objettivi tal-i*SPED* ghaliex din issegwi r-regolamenti sussidjari relevanti, u kuntrarjament ghal dak li qed jallegaw l-appellanti, dawn huma f'sintonija ma' xulxin. L-Awtorita taghmel riferenza ghaddecizjoni moghtija fl-appell numru 281/17 u ssostni li meta jitwieznu l-*policies* kollha relevanti, huwa evidenti li l-analizi li ghamlet l-Awtoritá ssegwi l-imsemmija *policies*, u dan iffiser li l-objettivi elenkati fl-i*SPED* huma segwiti. Oltre min hekk, fil-kaz odjern inghatat preferenza ghal tqassim differenti ta' art li hija gia kommessa bi zvilupp.
●Illi l-allegazjonijiet tal-appellanti aktar jistgħu jitqiesu bhala kritika ghal linja gwida DC 15 aktar milli kif l-Awtorita applikat l-istess *policy*, u l-appellanti qajla jaghtu konsiderazjoni ghall-intendiment ta' din il-linja gwida b'mod specjali lprovvedimenti transitorji fir-rigward tal-gholi kif indikat fl-Annex 2. Illi l-Artikolu 52 rigwardanti s-sekwenza ta' applikabilita' tal-*policies* ta' ppjanar, japplika meta jkun hemm kunflitt materjali bejn il-*policies*, izda ma jirrizultax li hemm kunflitt bejn il-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15 hekk kif gie gia espress mit-Tribunal fl-appell numru 170/19;
●Illi t-tmien aggravju tal-appellanti huwa msejjes fuq prezunzjonijiet zbaljata minhabba li siti li huma regolati bi kriterji ta' ppjanar differenti u allura ma jistghux jitqiesu bl-istess mod. Tishaq li filwaqt li l-Awtorita' ghandha tqies kull ħaga ta' sustanza skont id-dispozizjonijiet tal-Artikolu 72(2), rapprezentazzjonjiet m'ghandhomx jikkancellaw jew jiehdu precedenza fuq il-

pjanijiet jew il-*policies* ta' ppjanar li ghandhom sahha ta' ligi kif gie stabbilit mill-Qorti tal-Appell filkawza fl-ismijiet *Dixson et vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et*. Ghaldaqstant filwaqt li lKummisjoni hadet konjizzjoni tas-sottomissjonijiet, din kienetb obligata li tevalwa l-applikazzjoni skont il-provvedimenti tal-pjanijiet relattivi.

Illi fir-risposta tal-*permit holder* gew imressqa s-segwenti argumenti:
●Illi f'diversi istanzi, fil-gzira t'Ghawdex gew approvati zvilupp li jaslu sal-linja tal-konfini tal-izvilupp, b'referenza ssir ghal diversi permessi specifici;
●Illi l-gholi kumplessiv tal-bini li jhares fuq l-ODZ jammonta ghal 12.3 metri, b'faccata ta' 8.9 metri, dan kif stipulat bil*policy*. Barra min hekk, l-gholi tal-bini mill-livell tal-hamrija ser ikun 7.9 metri, filwaqt li l-gholi kumplessiv tal-bini talappartamenti jammonta ghal 13.4 metri li huwa 2.9 metri aktar baxx mill-gholi ta' 16.3 metri applikabli ghaz-zona;
●Illi l-prossimita tas-sit ghaz-zona ta' konservazzjoni tibda min 2 metri u tispicca ghal 25.6 metri, u ghalhekk it-transizzjoni tista b'mod facli tigi akkomodata fuq is-sit adjacenti. Barra min hekk, giet pprovduta transizzjoni fit-tielet sular filwaqt li rraba sular gie kompletament eskluz. Jigi ndikat ukoll li l-hitan t'appoggi ser jigu *treated* sabiex jittaffa l-impatt vizwali sakemm is-siti adjacenti jigu zviluppati;
●Illi dak li titlob il-*Policy* P26 huwa li zvilupp residenzjali jkollu faccata adekwata li ma tkunx t'inqas min 6 metri wisa, izda mhux li kull unita residenzjali jkollha faccata b'wisa t'aktar min 6 metri, filwaqt li fil-kaz odjern l-unitajiet ghandhom faccata li thares fuq l-ODZ li l-wisa taghhom hija t'aktar min 6 metri.
●Illi l-kurituri li jipprovdu access ghas-sit huma imsaqqfa f'diversi intervalli izda fil-maggior parti mhux imsaqqfa intiz sabiex jigi pprovdut livell adekwat ta' dawl u ventilazzjoni, filwaqt li l-kmamar tas-soddod li m'ghandhomx aperturi fuq l-ODZ jinkludu apertura li thares fuq zoni li jikkonformaw mar-regolamenti sanitarji;
●Illi l-vizwali aggornati anness mar-risposta juru kif il-hitan t'appoggi ser jigu *treated*;
●Illi l-applikazzjoni hija konformi b'mod komplet mad-dispozizzjonijiet tal-*Policy* 6.4, u ssir referenza ghal diversi permessi simili;
●Illi l-izvilupp huwa konformi b'mod komplet mad-dispozizzjonijiet tal-i*SPED*.

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

Ikkunsidra;
L-Ewwel Aggravju
Dan l-aggravju jirridwarda l-estent tal-izvilupp proposta fi hdan iz-zona tal-izvilupp, bl-appellanti jargumentaw li l-proposta hija bi ksur ta' tad-dispozizzjonijiet f'*policy* GZ-EDGE-1 tal-Pjan Lokali minhabba li ma sarx l-irtirar obbligatorju ta' 3 metri mill-linja tal-konfini.
Illi fir-risposta tal-Awtorita gie ndikat li l-proposta tilhaq l-iskop ta' transizzjoni bejn iz-zona urbana u z-zona rurali specifikat fil*policy* GZ-EDGE-1, u dan minhabba li gew pprovduti aktar minn 3 metri ta' spazju miftuh bejn il-binja u l-artijiet li jinsabu biswit l-applikazzjoni. Min-naha tieghu, il-*permit holder* jindika li f'diversi istanzi fil-gzira t'Ghawdex gew approvati zvilupp li jasal sallinja tal-konfini tal-izvilupp, u jaghmel ukoll referenza ghal diversi permessi.
It-Tribunal jibda billi josserva li filwaqt li l-*permit holder* qed jaghmel referenza ghal numru ta' permessi li skont hu jirraprezentaw zvilupp simili li jaslu sal-linja tal-konfini fil-gzira t'Ghawdex, dan naqas milli jindika kif tali permessi jaffetwaw il-kuntest specifiku tas-sit odjern. It-Tribunal josserva li kif gie ndikat f'diversi decizjonijet moghtija, il-hrug ta' permessi ma jikkostitwixxix xi forma ta' deroga ghal ligi, l-pjanijiet u l-*policies* applikabbli, u huwa dan li ser jigi kkunsidrat min dan it-Tribunal.

Illi l-ewwel paragrafu tal-*policy* GZ-EDGE-1 li ghaliha jaghmlu referenza l-appellanti jindika kif ghandu jigi kkunsidrat zvilupp gdid li jhares fuq l-ODZ, b'dan jindika li "*The massing and facades of new development which overlooks ODZ areas shall be designed in such a manner as to respect the traditional edge of settlement skylines. Additionally, it shall NOT be*

permissible to have blank party walls at the edge of a Development Zone. In such cases, the façade would need to have apertures and to be separated from the Development Zone Boundary by a back-garden (or side garden) of at least 3m. In cases where the existing plot cannot accommodate the side garden within the development zone boundary, the side garden may be accommodated outside the development zone boundary."

Illi l-paragrafi spjegatorji li jipprecjedu l-imsemmija *policy* jispjegaw li *"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. The edge of a settlement also conveys the first impressions of a settlement […] 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. To this effect, great attention should be given to the design of external features of buildings (including treatment of curtilages) in areas near the edge of a Development Zone which overlooks an area ODZ."* [Skont sezzjoni 4.2.7 fil-Pjan Lokali t'Ghawdex u kenuna]

Illi l-izvilupp approvat fil-kaz odjern jinkludi erba *terraced houses* li ghandhom faccata thares fuq iz-zona *Outside Development Zone* (ODZ), bl-gholi ta' dawn huwa dak ta' zewg sulari u sular irtirat [Skont il-pjanti a fol 208C, 208D u 208E fl-inkartament tal-PA01882/20]. It-Tribunal josserva li filwaqt li l-estent tal-bini jasal sallinja tal-konfini, is-sit odjern jestendi lil hinn miz-zona tal-izvilupp, u f'din il-parti tas-sit qed jigi propost erba` *swimming pools* (wahda ghal kull *terraced house*) filwaqt li l-bqija tas-sit jibqa` mhux zviluppat u ghalhekk ser jibqa` fl-istat attwali tieghu, ossia dak ta' ghalqa li ser tigi maqsuma bil-hitan tas-sejjieh sabiex ikun hemm qasma fizika bejn propjeta u ohra [Skont il-pjanta a fol 208C fl-inkartament tal-PA01882/20], u tali huma meqjusin bhala *side garden* hekk kif mitlub fil-*policy* GZ-EDGE-1. It-Tribunal josserva li fir-raba` u l-hames aggravji l-appellanti qed jikkontestaw l-izvilupp tas-*swimming pools* fiz-zona rurali lil' hinn mill-konfini tal-zona tal-izvilupp u ghaldaqstant dan ser jigi kkunsidrat fl-imsemmija aggravji. Madankollu f'dan l-istadju it-Tribunal josserva li s-*side gardens* individwali li jghaqqdu mat*terraced houses* ghandhom fond li jisboqq bil-bosta it-tlett metri obbligatorji bil-*policy* GZ-EDGE-1, bl-izghar *side garden* xorta ghandu fond ta' 13-il metru, u l-akbar side garden ghandu fond ta' 20 metru. Illi fil-fehma tat-Tribunal, gialadarba l-*policy* GZEDGE-1 tikkontempla li s-*side garden* jista jigi pprovdut fil-parti li tmur oltre l-linja taz-zona tal-izvilup, il-proposta odjerna qed tilhaq l-ghanijiet tal-*policy* GZ-EDGE-1, u dan kemm ghaliex il-kwalita tad-disinn u l-iskala tal-izvilupp jirrispettaw il-kuntest rurali li dawn jharsu fuqu, kif ukoll minhabba li s-*side garden* provdut huwa ferm akbar mit-tlett metri obbligatorji bil-*policy*. Finalment l-ghan ahhari tal-*policy*, huwa li jkun hemm faccata u mhux *blank wall* thares barra miz-zona tal-izvilupp, u allura dan qieghed jintlahaq. Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

It-Tieni Aggravju

Dan l-aggravju jirrigwarda l-gholi tal-izvilupp approvat, bl-appellant qed jargumentaw li dan jeccedi l-gholi predominanti talpropjetajiet adjacenti fiz-zona konservazzjoni u ser jiddomina l-i*streetscape* minhabba krejazzjoni ta' hitan t'appoggi, li ma sarx rtirar sufficjenti mill-gonna li jiffurmaw parti mill-UCA, kif ukoll li l-approvazzjoni tal-permess odjern tassumi b'mod zbaljat li s-sit adjacenti jikkwalifika b'mod awtomatiku ghal zvilupp.

It-Tribunal josserva li b'mod generali kull zvilupp gdid jirrizulta f'impatt vizwali fuq l-inhawi, u ghaldaqstant dak li ghandu jigi kkunsidrat mit-Tribunal huwa jekk l-impatt ta' dan huwiex hekk kif mahsub fil-pjanijiet relattivi. Illi f'dan l-ambitu it-Tribunal jibda billi josserva li skont il-Pjan Lokali, il-parti tas-sit li tinsab fi hdan il-konfini taz-zona ta' zvilupp tinkludi zewg denominazzjonijiet differenti li jirregolaw l-gholi massimu permessibli tal-bini, bil-parti magenb l-ODZ man-naha tat-Tramuntana indikata bhala GZEDGE-1 u l-parti man-naha tan-nofsinhar indikata bhala 3 *storeys*, 3 *courses* [Skont mappa 14.12-C tal-Pjan Lokali], b'dan gie ndikat fl-evalwazzjoni original talAwtorita hekk kif segwenti:

"The part of the site within the development boundary is designated with two different maximum height limitations, namely:
- the area adjacent to the ODZ boundary (northern part) is designated with a maximum permissible height of 2 floors plus basement (Policy GZ-EDGE-1)
- the other area next to the UCA (southern part) is designated with a maximum permissible height of 3 floors plus basement (refer to aerial photo at doc. 87H)." [Skont sezzjoni 4.7 fil-case officer report a fol 104A fl-inkartament tal-PA01882/20]

Illi skont din l-istess evalwazzjoni, l-gholi tal-bini kif kien qed originarjament jigi propost kien jirrispetta l-gholi massimu permessibli taz-zona, bl-gholi kumplessiv tal-bini fuq in-naha tan-Nofsinhar tas-sit (denominat 3 *storeys*, 3 *courses*) kien dak ta' 16.3 metri, u l-gholi kumplessiv tal-bini fuq in-naha tat-Tramuntana (denominat GZ-EDGE-1) kien dak ta' 12.3 metri [Skont il-pjanta tal-faccata 94G fl-inkartament tal-PA01882/20]. Madankollu fl-imsemmija evalwazzjoni kompla jigi spjegat *"the particular location of the site with different typologies requires a very sensible design approach which takes into consideration the broader context of the site and its immediate environment; this issue was also noted by the SCH and one of the representations. To this end, the massing of the proposed development, particularly the proposed apartment building with an overall height of 16.3m, is objectionable since it will create an unacceptable visual impact in this distinct location which is characterised by low-lying development within the Urban Conservation Area (UCA) and the countryside."*

It-Tribunal ikompli josserva li l-kwistjoni ta' hitan t'appoggi kkrejati mill-blokka t'appartamenti pozizzjonata man-naha tanNofsinhar, u li ghaliha l-appellanti qed jaghmlu accenn specifiku, kienet giet ikkunsidrata mid-Direttorat tal-Ippjanar hekk kif issegwenti:
"Further to the above, the proposed blank party wall, of more than 2 stories high, facing the UCA side, would detract from the visual urban character of the UCA (drwg. 94G). It is noted that the undeveloped triangular area to the south of the site, which is sandwiched between the UCA boundary and the site, does not have an adequate frontage onto the street to be developed on its own (docs. 87H). Architect referred to a similar application PA5858/18, approved with 1.5m setbacks and attached a block plans at docs. 87i/87J to show the potential transitions of the neighbouring property (doc. 87A). It should be noted that the development in PA5858/18 was approved with an average setback of 3m and with openings facing the setback and thus no blank walls were created." [Skont il-case officer report a fol 104A fl-inkartament tal-PA01882/20]

Illi mis-suespost jirrizulta li l-proposta originarjament evalwata mid-Direttorat tal-Ippjanar giet ikkunsidrata bhala wahda li ma tirrispettax il-kuntest specifiku li jinsab fih is-sit, u f'dan ir-rigward gew indikati zewg ragunijiet tar-rifjut li fihom gie ndikat ksur talobjettivi tal-i*SPED* u d-dispozizzjonijiet f'*policy* P6 tal-linja gwida DC15 [Ibid.]. Illi sussegwenti ghal din ir-rakkomandazzjoni tar-rifjut, waqt l-ewwel laqgha quddiem il-Kummissjoni tal-Ippjanar fis-6 ta' Lulju tal-2021, gie mitlub mill-Kummissjoni li l-proposta tigi emendata sabiex tindirizza r-ragunijiet tar-rifjut, u sussegwentament gew sottomessi pjanti reveduti li fir-rigward taghhom saret levalwazzjoni segwenti:
"The removal of the originally proposed two penthouses will decrease the height and massing of the development; this is considered to be an improvement over the originally proposed massing, and is considered to be more compatible with the urban design and characteristics of the area. Although the resultant blank party wall facing the UCA will be circa 1.5 storey high from the potential height of the UCA, this is considered to provide for a suitable transition design solution, in conjunction with any future development of the adjacent site, between both typologies. Therefore, reasons for refusal Nos 1 and 2 have been addressed." [Skont il-PRT comments f-Additional Notes 1 tal-case officer report aggornat a fol 174A fl-inkartament tal-PA01882/20]

Illi mis-suespost jirrizulta li ghalkemm il-proposta originali kienet meqjusa bhala wahda oggezzjonabbli minhabba nuqqas li tigi pprovduta transizzjoni adekwata ghaz-zona ta' konservazzjoni, il-proposta emendata giet meqjusa bhala wahda li tipprovdi transizzjoni adekwata, dan kollhu fl-ambitu ta' dak mitlub fil-*Policy* P6. Illi wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti elenkati malevalwazzjonijiet relattiv, fejn seta` jikkonferma li hekk kif gie ndikat mid-Direttorat tal-Ippjanar, it-tibdil ewlieni li sar huwa leliminazzjoni taz-zewg *penthouses* li jirrizulta fl-eliminazzjoni tal-hames livell.
It-Tribunal josserva li *Policy* P6 tipprovdi diversi xenarji fejn huwa mpost *design transition solution* sabiex tinkiseb dehra adegwata tal-izvilupp urban, b'dawn jinkludu xenarju li jirrigwarda zvilupp li jinsab mat-tarf tal-konfini ta' zoni ta' konservazzjoni urbana u xenarju li jirrigwarda zvilupp li jinsab fit-tarf taz-zona tal-izvilupp. Illi wiehed mill-ghanijiet tal-imsemmija *Policy* P6 huwa sabiex gonna ezistenti fi hdan iz-zona ta' konservazzjoni jigu ssalvagwardjati, u f'dan ir-rigward l-appellanti qed jargumentaw ukoll li fl-izvilupp approvat ma giex assigurat li jkun hemm rtirat sufficjenti min gonna li jiffurmaw parti mill-UCA. It-Tribunal madankollu josserva li immedjatament biswit is-sit odjern ma hemm l-ebda gonna li jiffurmaw parti mill-UCA, ghaliex il-gonna u ghelieqi ezistenti li qeghdin pozizzjonati man-naha tal-Punent u man-naha tan-Nofsinhar ma jiffurmawx parti mill-UCA u huma similarment denominati ghal zvilupp b'gholi kif regolat bil-*Policy* GZ-EDGE-1 u b'gholi ta' 3 sulari u 3 *course basement* skond il-kaz [Skont il-mappa 14.12-C tal-Pjan Lokali u kif rifless fuq il-Mapserver tal-Awtorita]. Ghaldaqstant skont il-pjanijiet regolatorji ma kienx hemm bzonn li jsir rtirar mill-imsemmija gonna.
Illi madankollu kif gie ndikat mill-appellanti, is-sit in kwistjoni jinsab fil-vicinanza taz-zona ta' konservazzjoni u l-pjanti approvati juru li l-eqreb parti tas-sit tinsab inqas min zewg metri l-boghod min din iz-zona. Jirrizulta li hija biss il-kantuniera tal-faccata mannaha tan-Nofsinhar tas-sit li tinsab fil-*buffer* ta' 3 metri miz-zona ta' konservazzjoni (ndikat ukoll fuq il-pjanti approvati), bil-bqija tas-sit tkompli titbieghed min din iz-zona, bin-naha ta' wara tas-sit hija madwar 25 metru il-boghod [Skont kejl mehud b'mod parallel mal-allinjament ufficjali indikat fuq il-Mapserver tal-Awtorita]. Illi mill-pjanti approvati jirrizulta li l-gholi tal-bini approvat fil-kantuniera li tinsab fil-buffer ta' 3 metri mill-linja tal-UCA huwa limitat ghal zewg sulari.

Illi fil-fehma tat-Tribunal, gialadarba l-maggior parti tas-sit odjern ma jinsabx immedjatament biswit il-UCA, l-Awtorita kienet korretta li tapplika s-soluzzjoni trasitorja mill-UCA ghal parti tas-sit li tinsab l-eqreb, u dan ghaliex hekk kif kontemplat fil-Pjan Lokali, is-sit adjacenti man-naha tan-Nofshinar huwa wiehed zviluppabli b'gholi massimu permessibli ekwivalenti ghal dak tas-sit odjern, bl-eccezzjoni ghal parti ta' quddiem tas-sit in fil-maggior parti jinsab fiz-zona ta' konservazzjoni. Konsegwentament fuq limsemmi sit ikun hemm bzonn li l-izvilupp jigi meqjus fil-kuntest ta' tali zona ta' konservazzjoni, sabiex b'hekk jkun hemm soluzzjoni transitorja bejn dawn iz-zewg zoni kif regolat bil-*Policy* P6, u gialadarba jsir tali zvilupp, il-hitan t'appoggi mikxufa kkrejati bl-izvilupp odjern jigu moghtija. It-Tribunal hawnhekk jaghmel accenn ghal *Policy* P1 tal-linja gwida DC15, li tiddefinixxi l-estent ta' *commitments* li ghandhom jigu meqjusa meta jkun hemm propost ghal zvilupp hekk kif segwenti:
"The extent of commitments that is to be taken into account when analysing an existing context will include:
1. existing legal developments that are physically present on site;
2. valid planning commitments even if such commitments are as yet unbuilt; and
3. any future commitments provided for by the Local Plans, even if the commitments are as yet unbuilt"

Illi fil-kaz odjern il-pjanti approvati jindikaw kemm l-gholi ezistenti tal-bini adjacenti kif ukoll l-gholi permessibli, ossia l-gholi ta' zewg sulari li huwa predominanzi fiz-zona adjacenti inkluza fiz-zona ta' konservazzjoni. Illi kif gie ndikat fl-evalwazzjoni aggornata tad-Direttorat tal-Ippjanar, id-differenza fl-gholi tal-faccata bejn l-izvilupp approvat u l-gholi ta' zewg sulari fuq is-sit adjacenti man-naha tan-nofsinhar huwa dak ta' madwar sular u nofs (4.35 metru kif mkejjel fuq il-pjanta approvata a fol 208J). Ghal darb'ohra jigi osservat li filwaqt li l-faccata

tas-sit adjacenti hija fil-maggior parti fi hdan iz-zona ta' konservazzjoni (huwa biss madwar 2 metri li jinsabu fiz-zona denominata b'gholi ta' 3 sulari u 3 *course basement*), aktar ma' wiehed imur il-gewwa mill-faccata aktar wiehed jitbieghed miz-zona ta' konservazzjoni, bit-tarf tan-naha ta' wara tas-sit odjern huwa madwar 25 metru ilboghod mill-linja taz-zona ta' konservazzjoni [Skont kejl mehud b'mod parallel mal-allinjament ufficjali indikat fuq il-Mapserver tal-Awtorita]. Dan huwa punt fundamentali li jifforma parti mill-kuntest tas-sit odjern stante li dan ifisser li l-gholi massimu fuq parti kbira mis-sit adjacenti kif mahsub fil-Pjan Lokali huwa dak ta' 3 sulari u 3 *course basement*, u konsegwentament filwaqt li parti mis-soluzzjoni transitorja regolata bil-*Policy* P6 giet pprovduta fil-permess odjern (ossia gholi tal-bini fil-kantuniera li tinsab fil-*buffer* ta' 3 metri mill-linja tal-UCA limitat ghal zewg sulari.), il-bqija tas-soluzzjoni transitorja bejn dawn iz-zewg zoni kif regolat bil-*Policy* P6 tinthalaq gialadarba tigi pprezentata proposta ghal zvilupp fuq l-imsemmi sit adjancenti man-naha tan-nofsinhar.
Oltre min hekk, kif gie ndikat mill-*permit holder*, sabiex jittaffa l-impatt vizwali tal-hitan t'appoggi sakemm is-sit adjacenti jigi zviluppat, ser ikun hemm *treatment* ta' dawn il-hitan u dan kif indikat fil-vizwali pprovduti fir-risposta tal-*permit holder*.
It-Tribunal josserva wkoll li l-kuntest tas-sit odjern ivarja b'mod konsiderevoli ghas-sit in ghalieh kien intavolat l-appell numru 96/20 li ghalieh qed jaghmlu referenza l-appellanti. It-Tribunal josserva li ghalkemm il-kwistjonijiet imqajjma mill-appellanti flimsemmi appell fil-konfront tal-permess PA05975/19 kienu jinkludu l-impatt vizwali tal-izvilupp fuq il-UCA minhabba lkrejazzjoni ta' hitan t'appoggi mikxufa kif gie kkunsidrat min dan it-Tribunal fl-imsemmi appell *"l-aktar policy relevanti fil-kaz odjern hija P26 tal-linja gwida DC15 […] l-izvilupp approvat mhux biss jinkludi tlett appartamenti, izda sahansitra jinkludi ufficini fil-pjan terran u dan kollu go fond ristrett b'wisa ta' ferm anqas min 4 metri specifikat f'din il-policy."* Ghaldaqstant, filwaqt li fl-imsemmi kaz ukoll gie meqjus l-impatt vizwali tal-izvilupp fuq il-UCA, il-kwistjoni ewlenija li abbazi taghha l-appell gie milqugh kienet il-wisa ristretta tal-fond vis-a-vis l-gholi tal-izvilupp approvat, u dan fl-ambitu taddispozizzjonijiet f'*Policy* P26 tal-linja gwida DC15. Illi s-sit odjern m'huwiex wiehed *residual*, li kif definiti bl-*Policy* P26, fil-kaz ta' *terraced development* huma siti b'faccata t'inqas min 4 metri, u ghaldaqstant il-kaz citat m'huwiex ta' relevanza ghal mertu tal-kaz odjern.
It-Tribunal madankollu ma jistax jonqos milli josserva li ghalkemm il-hames sular tal-*penthouses* gie eliminat mill-pjanti, ir-raba sular m'huwiex irtirat mill-faccata (bl-eccezzjoni tal-kantuniera li tinsab fil-buffer ta' 3 metri mill-linja tal-UCA). Sabiex ikompli jassigura li jkun hemm transizzjoni adekwata bejn iz-zoni b'denominazzjonijiet differenti hekk kif kien mahsub fil-Pjan Lokali, u konsegwentament jigi mmitigat l-impatt vizwali fuq l-i*streetscape*.u ghalhekk l-ahhar sular ghandu jigi irtirat b'minimu ta' 3 metri.
It-Tribunal finalment josserva li kuntrarju ghal dak li qed jigi allegat mill-appellanti, il-fond tal-izvilupp approvat huwa anqas millmassimu ta' 30 metru specifkat fil-*policy* P27, bil-fond tat-*terraced houses* huwa dak ta' madwar 26 metru u l-itwal fond talblokka t'appartamenti hija dik ta' madwar 28 metru. Ghaldaqstant l-izvilupp ma jirrizulta fl-ebda ksur tal-*policy* P27.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jilqa b'mod limitat dan l-aggravju, u hekk kif pprovdut fl-Artikolu 31 tal-Kapitolu 551, jordna li l-pjanti ghandhom jigu emendati sabiex fil-livell tar-raba sular isir rtirar mill-faccata ta' mhux inqas min 3 metri.

It-Tielet Aggravju
Dan l-aggravju qed jindika li l-izvilupp approvat huwa bi ksur ta' *Policies* P26, P45, G2 tal-linja gwida DC15.
Illi l-*Policy* P26 tirregola *Site frontage* bl-appellant jargumentaw li tlieta mit-*terraced houses* ghandhom faccata b'wisa ferm inqas mis-sitt metri specifikat f'din il-*policy*. Illi l-imsemmija *Policy* P26 tesigi kif segwenti f'kaz ta' zviluppi godda:
"New development
In the parcelling of new developments, the site frontage will not be less than:
• 6 metres in the case of terraced residential developments; and • 9 metres in the case of detached and semi-detached dwellings,

such that adequate natural light and ventilation can be provided from the front of the building/dwelling and an adequate access can also be provided."

Illi mis-suespost jirrizulta li meta jsir zvilupp ta' *terraced residential development* gdid*,* dan ghandu jkollu faccata fuq triq skemata ta' mhux inqas min 6 metri. Illi fil-kaz odjern, dak li gie approvat fil-parti tas-sit denominat bhala GZ-EDGE-1 huwa zvilupp ta' erba *terraced houses* li kollha kemm huma ghandhom faccata li thares fuq l-ODZ b'access separat ghal kull residenza, bil-wisa kumplessiva tal-faccati li jharsu fuq it-triq tammonta ghal 8.8 metri [Skont il-pjanta a fol 208J fl-inkartament tal-PA01882/20].
It-Tribunal josserva li hekk kif gie ndikat fir-risposta tal-*permit holder*, dak li titlob il-*Policy* P26 huwa li sit ghall-zvilupp residenzjali jkollu faccata adekwata li ma tkunx inqas min 6 metri wisa, u mhux li kull wahda mill-unitajiet residenzjali jkollha faccata b'wisa ta' 6 metri. Oltre min hekk jigi osservat mit-Tribunal li l-permess odjern huwa emenda tal-permess precedenti mahrug fuq dan is-sit li kien PA04531/15, u fl-imsemmi permess wkoll kien gie approvat il-kostruzzjoni ta' erba *terraced houses* fl-istess parti tas-sit, bi tlieta min dawn ma kellhom l-ebda tip ta' faccata li thares fuq it-triq, filwaqt li l-access ghal dawn kien wiehed komuni. Ghaldaqstant l-argument migjub mill-appellanti li d-densita tal-izvilupp approvat hija ferm kbar min dak li huwa ntiz m'huwiex korrett ghaliex jirrizulta li l-izvilupp tat-*terraced houses* m'huwiex wiehed gdid, izda emenda ta' dak l-izvilupp li kien approvat fil-PA04531/15, b'liema emenda kull wahda mit-*terraced houses* issa ghandha faccata li thares fuq it-triq pubblika [Skont il-pjanta a fol 198B fl-inkartament tal-PA04531/15]. Ghal dawn il-motivi, ma jirrizultax li din il-parti tal-proposta hija bi ksur tal-*Policy* P26.
Illi *Policy* P45 tirregola *Development amenity,* bl-appellanti jargumentaw li l-izvilupp approvat jinkludi unitajiet ta' livell inferjuri minhabba li jinkludu kurituri twal u mdallmin u kmamar tas-sodda b'ventilazzjon fqira.
It-Tribunal josserva li l-imsemmija *policy* P45 ma tispecifikax b'mod arbitrarju l-qisien ta' kurituri jew jekk huwiex accettabli li zvilupp ikollu kmamar tas-sodda li jharsu fuq xaftijiet interni, madankollu tispecifika li *"in no circumstance will such depth exceed 30 metres, in line with the provisions in Policy P27." u "Any residential development (particularly apartment/flat developments) without an outlook will not be allowed.".* Illi fil-kaz odjern ma jirrizultax li hemm inosservanza ta' dawn izzewg rekwiziti specifici stante li l-izvilupp approvat ma jeccediex il-fond ta' 30 metru u jgawdi min *outlook* li jhares fuq it-triq, bit*terraced houses* jinkludu wkoll *outlook* li jhares fuq iz-zona rurali.
It-Tribunal josserva wkoll li l-appellanti jonqsu milli jindikaw b'mod car liema parti tal-izvilupp approvat qed jigi meqjus minnhom bhala zvilupp residenzjali inferjuri, u josserva li:
●fil-kaz tal-*maisonettes* u appartamenti, il-kurituri huma twal biss madwar 7 metri u hija biss kamra tas-sodda wahda f'kull unita residenzjali li d-dawl u l-ventilazzjoni taghhom hija mix-xaft tal-blokka li gie ccertifikat mill-ufficju tas-sanita fi hdan l-
Awtorita;
●fil-kaz tat-*terraced houses*, dawn igawdu min faccata li thares fuq l-ODZ u faccata ohra li thares fuq it-triq. It-tul talkurituri ta' dawn l-unitajiet ivarja min wiehed ghal iehor, kif ukoll min sular ghal iehor, izda jirrizulta li l-maggior parti talkurituri huma 7 metri jew inqas, filwaqt li l-itwal kuritur huwa dak fl-ewwel sular tal-ahhar *terraced house* (pozizzjonata man-naha tal-punent tas-sit) li huwa madwar 10 metri. Jirrizulta wkoll li l-imsemmija *terraced house* hemm zewg kmamar tas-sodda jharsu fuq ix-xaft intern, bil-bqija tat-*terraced houses* ghandhom biss kamra tas-sodda wahda li thares fuq ixxaft intern relattiv, b'dan kollu gie ccertifikat mill-ufficju tas-sanita fi hdan l-Awtorita;
It-Tribunal josserva ulterjorment li hekk kif indikat mill-*permit holder* u kif seta` jigi vverifikat mill-pjanti approvat u l-vizwali pprovdut, l-accessi separati tat-*terraced houses* li jaghti ghal fuq it-triq, ghalkemm imsaqqfa f'diversi intervalli, huma fil-maggior parti mhux imsaqqfa, u dan ikompli jassigura livell adekwat ta' dawl u ventilazzjoni ghall-imsemmija unitajiet residenzjali.
In vista tas-suespost, jirrizulta li komplessivament l-izvilupp approvat huwa wiehed li jassigura livell gholi t'amenita hekk kif mitlub fil-*Policy* P45.

Illi l-appellanti jindikaw ukoll li impatt vizwali kkrejat bil-hitan t'appoggi li jharsu fuq il-UCA huwa bi ksur tal-G2, li tesigi kif segwenti:
"Roofscapes are not only seen at street level but have long-distance implications. They should therefore be carefully studied and assessed, particularly due to topographical changes (in line with the discussion in Policy P2) and the existing townscape's configuration. The impact of development on the skyline should therefore be taken into consideration."

Illi dak li qed titkellem fuq il-G2 huwa kif zvilupp ghandu jigi meqjus meta dan ikun ser jaffetwa l-i*skyline* li fil-fehma tat-Tribunal huwa kif tidher zona partikolari min zona distanti. It-Tribunal josserva dak li gie argumentat mill-appellanti huwa fir-rigward ta' kif l-izvilupp ser jaffetwa l-i*streetscape* u l-veduti miz-zona ta' konservazzjoni fil-vicinanza immedjata, izda mhux specifikament kif lizvilupp ser jaffetwa l-i*skyline* taz-zona. It-Tribunal jaghmel referenza ghal dak li gie kkunsidrat minnu fit-tieni aggravju f'dak li ghandhu x'jaqsam ma' l-impatt tal-izvilupp fuq l-i*streetscape* fl-ambitu ta' l-izvilupp hekk kif pjanat fil-pjanijiet regolatori, filwaqt li josserva li l-appellanti ma ressqu l-ebda provi sabiex jindikaw kif l-izvilupp odjern ser jaffetwa l-i*skyline* li ghaliha taghmel accenn il-G2. Oltre min hekk, dak li qed jigi propost man-naha tal-ODZ huwa zvilupp ta' *terraced houses* b'gholi ta' zewg sulari u sular irtirat, b'dan jassigura li l-massa tal-bini fit-tarf tal-iskema tal-izvilupp tipprovdi transizzjoni adekwata bejn iz-zona urbana u z-zona rurali. Ghaldaqstant ma' jirrizulta li hemm l-ebda ksur tal-G2.
In vista ta' dak hawn diskuss, it-Tribunal qed jichad dan l-aggravju.

Ir-Raba u l-Hames Aggravji
Dawn l-aggravji jirrigwardaw l-izvilupp tal-erba *swimming pools* annessi mat-*terracced houses* li jharsu fuq l-ODZ, bl-imsemmija *pools* huma pozizzjonati fil-parti tas-sit li tinsab barra l-konfini taz-zona tal-izvilupp.
Illi l-ghaqda appellanti qed targumenta li dan l-izvilupp huwa bi ksur tal-*Policy* 1.2D tal-linja gwida rurali tal-2014 minhabba li ser tigi affetwata l-hamrija ezistenti, u li l-*Policy* 6.4 hija ntiza ghal zvilupp ta' *swimming pool* ma' residenzi li jinsabu fl-ODZ u mhux residenzi li jinsabu fl-iskema tal-izvilupp. Ghaldaqstant jargumentaw li l-applikazzjoni ta' din il-*policy* ghal residenzi fl-iskema talizvilupp tmur kontra l-objettivi tal-istess linja gwida rurali.
Illi kemm l-Awtorita kif ukoll il-permit holder jishqu li l-permess mahrug huwa konformi b'mod komplet mad-dispozizzjonijiet tal*Policy* 6.4 tal-linja gwida rurali tal-2014, li nhargu diversi permessi ta' *pools* fiz-zona barra mill-limit tal-izvilupp li huma konnessi ma` residenzi li jinsabu fiz-zona tal-izvilupp.
It-Tribunal jibda billi josserva li filwaqt li l-*permit holder* qed jaghmel referenza ghal diversi permessi simili li nhargu fl-istess lokalita tax-Xaghra, huwa biss il-permess PA07437/18 li jinsab fil-vicinanza mmedjata tas-sit odjern, liema permess jinkludi lizvilupp ta' zewg *swimming pools* fl-ODZ in konessjoni ma' zvilupp residenzjali fi hdan iz-zona tal-izvilupp. Fi kwalunkwe kaz, dak li t-Tribunal ghandu l-ewwel jikkonsidra huwa jekk l-izvilupp tal-*pools* approvati fl-applikazzjoni odjerna huwiex konformi mal-pjanijiet u l-*policies*, dan hekk kif mitlub fl-Artikolu 72 tal-Kapitolu 552.
It-Tribunal ha konjizzjoni tal-objettivi tal-linja gwida rurali tal-2014, fejn seta` josserva li b'mod ewlieni dawn jesprimu l-ghan li jkun hemm inkoraggiment ghal zvilupp agrikolu genwin u protezzjoni tal-ambjent u l-kampanja. Dawn l-objettivi jaghmlu wkoll enfasi fuq diversifikazzjoni tal-attivita agrikola u limitazzjoni tal-firxa tal-izvilupp, u jinkoragixxu zvilupp sostenibli, kif ukoll limmaniggjar ta' wirt naturali u kulturali.

It-Tribunal josserva li diversi objettivi inkluzi fil-*Part* 1 tal-linja gwida huma propju riflessi fil-*Policy* 6.4, b'din il-*policy* tinkludi hames (5) kriterji hekk kif gej:
"Permission may be granted for the construction of a swimming pool outside development zone, provided that all of the following criteria are satisfied:
(1) the proposed pool and any ancillary facilities are located within the curtilage of a legally-established accommodation;

(2) the proposed pool and any ancillary facilities are of a compatible design and must respect the rural context.
Scheduled locations (Class A or Class B Area/Site of Archaeological Importance, and/or Level 1 or 2 Area of Ecological Importance/Site of Scientific Importance) are in principle considered inappropriate locations, unless it can be duly demonstrated through the necessary assessment, that the development does not compromise the site scheduling characteristics;
(3) within the curtilage of a legally-established accommodation the pool and the deck area shall not exceed a footprint of 75m². In the case of multiple accommodations the said maximum size of 75m 2 may be increased up to a maximum of 5m2 per additional accommodation;
(4) any existing trees and shrubs within the curtilage of the site shall be retained and incorporated as part of a proposed soft landscaping scheme, which shall contain a number of trees and shrubs of at least three different indigenous species, planted in clusters around the pool area; and
(5) any ancillary facilities shall consist solely of toilets, showers and/or changing rooms, adequately screened and shall not exceed a height of 2.5m and a combined floor space of not more than 6m². The design shall be appropriate to their setting and the use of timber may be considered. Structures such as pump rooms should be located completely underground."

Illi l-kriterji fil-*Policy* 6.4 jinkludu restrizzjonijiet fuq l-iskala u l-pozizzjoni ta' tali zvilupp, b'restrizzjonijiet addizzjonali f'kaz ta' siti skedata, liema restrizzjonijiet fil-fehma ta' dan it-Tribunal jinkwadraw fl-objettivi esperessi fil-parti inizzjali tal-linja gwida rurali, u ghaldaqstant huwa mportanti li zvilupp ta' dan it-tip ikun konformi mal-kriterji.
Illi ghalkemm l-appellanti qed jargumentaw li l-imsemmija *Policy* 6.4 hija ntiza li tirregola zvilupp ta' *pools* ma' residenzi li huma stabbiliti legalment u li huma fihom innifishom fl-ODZ, it-Tribunal josserva kriterji (1) u (3) jesigu li tali zvilupp ghandu jsir filkonfini ta' residenzi stabbiliti, izda jonqsu milli jispecifikaw li tali residenzi ghandhom ikunu pozizzjonati fl-ODZ, ghaldaqstant tali argumentazzjoni tal-ghaqda appellanti hija wahda bla bazi.
It-Tribunal josserva ulterjorment li l-impront tal-*pools* approvati inkluz il-pavimentar ta' madwarhom huwa limitat ghal 75 m.k. kif specifkat fil-kriterju 3, filwaqt li l-pozizzjoni ta' dawn hija immedjatament biswit it-*terracced houses* relattivi, ghaldaqstant il-firxa ta' dan l-izvilupp hija wahda minima u kkunsidrata ikonformi mal-objettivi generali tal-linja gwida rurali inkluz *Policy* 1.2D li tesprimi l-ghan li jkun hemm protezzjoni tal-hamrija *in situ.* Dan kif anke gie deciz min dan l-istess Tribunal fl-appell numru 89/21, u li ghalieh l-ghaqda appellanti ghamlet referenza fl-ahhar seduta.
Illi l-appellanti qed jaghmlu wkoll referenza ghall-oggezzjoni maghmula mill-ERA fil-kors tal-applikazzjoni odjerna, u wara li tTribunal ha konjizzjoni tal-imsemmija oggezzjoni f'dok a fol 47A, jirrizulta li t-thassib ewlieni espress min din l-awtorita kien jirrigwarda l-izvilupp tal-*pools* 'l barra mill-linja taz-zona tal-izvilupp. It-Tribunal madankollu josserva li ghalkemm kif specifikat flArtikolu 72(2) tal-Kapitolu 552, rakkomandazzjonijiet minn konsulenti esterni ghandhom ikunu wahda mill-konsiderazzjonijiet meqjusa fid-decizjoni finali mehuda mill-Kummissjoni tal-Ippjanar, hekk kif indikat fil-ligi sussidjarja 552.13, tali rakkomandazzjonijiet ma jorbtux l-imsemmija Kummissjoni fid-decizjoni finali. Tali kwistjoni ser tigi diskussa b'mod aktar ampju fit-tmien aggravju.
Illi ghaldaqstant, gialadarba tezisti *policy* specifika dwar zvilupp ta' *pools* fl-ODZ, fil-fehma ikkunsidrata tat-Tribunal, l-Awtorita' mxiet b'mod regolari meta applikat id-dettami tal-*policy* 6.4 sabiex tirregola tali zvilupp.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dawn l-aggravji.

Is-Sitt u s-Seba Aggravji
Dawn l-aggravji qed jigu kkunsidrati flimkien stante li dawn jindikaw li hemm ksur tal-objettivi tal-i*SPED*, fejn fis-sitt aggravju lappellanti jelenkaw diversi objettivi li skont huma l-izvilupp

huwa bi ksur taghhom, u fis-seba aggravju jindikaw li kien hemm ksur tal-Artikolu 52 tal-Kapitolu 552 minhabba li l-precedenza tal-iSPED fuq pjanijiet ohra.
Illi fir-risposta tal-Awtorita ghal dan l-aggravju gie ndikat li l-allegazjonijiet tal-appellanti aktar jistghu jitqiesu bhala kritika ghal linja gwida DC15 u tishaq li l-Artikolu 52 m'huwiex applikabli minhabba li m'hemmx kunflitt bejn il-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15, u ssir referenza ghall-appell numru 170/19.

It-Tribunal jirreferi ghad-decizjoni moghtija mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appell numru 170/19, fejn fir-rigward talArtikolu 52 gie kkunsidrat is-segwenti:
"Fir-rigward tal-ewwel aggravju, l-appellanti jghidu li l-Awtorita' naqset milli tiehu konjizzjoni tal-i*SPED* fiddecizjoni taghha, meta dan id-dokument ghandu jiehu l-ewwel precedenza skont l-Artikolu 52 ta' Kapitlu 552.
F'dan ir-rigward qed issir referenza ghall-Artikolu 52 li jipprovdi s-sekwenza ta' applikabilita' tal-*policies* ta' ppjanar, kif fis-segwenti:
"*Fiċ-ċirkostanzi fejn iktar minn pjan jew policy waħda japplikaw għall-istess suġġett jew żona u hemm kunflitt materjali bejn kwalunkwe wieħed minnhom, il-preċedenza għandha tingħata flordni li ġejja: IIstrateġija Spazjali fuq pjan dwar suġġett, il-pjan dwar suġġett fuq il-pjan lokali, il-pjan lokali fuq pjan ta' azzjoni jew pjan ta' mmaniġġar, il-pjan ta' azzjoni jew pjan ta' mmaniġġar fuq il-Brief dwar l-Iżvilupp u l-Brief dwar l-Iżvilupp fuq policies oħra msemmija fl-artikolu 50*."

Dan l-artikolu jispecifika bl-aktar mod car li dan japplika meta jkun hemm kunflitt materjali bejn il-*policies* approvati u implimentati minn l-Awtorita'. Fil-kaz odjern, l-appellanti jishqu li l-Awtorita' naqset milli tikkunsidra u tapplika dak li jipprovdi l-i*SPED* fejn dan jirrikjedi li jkun hemm protezzjoni tal-karattru u l-amenita' ta' zoni distinti urbani. L-appellanti jkomplu jghidu li l-Awtorita' ukoll naqset milli tikkunsidra l-provvedimenti tal-i*SPED* u l-*height limitation* tal-Pjan Lokali. Dawn l-ahhar ilmenti huma diskussi f'aktar dettal fit-tieni u r-raba' aggravji f'dan l-appell.
Dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-ewwel kapitlu tal-i*SPED* fejn dan jghid bl-aktar mod car li l-ghan tal-i*SPED* huwa sabiex jipprovdi:
'*a long term spatial strategy for the environment and development*'
u fejn dan ukoll jaghmel:
'*proposals for the future spatial distribution of development and the protection of the environment on land and sea in a manner that is consistent with national policies and integrates Government's social, economic and environmental objectives.*'
L-i*SPED* ikompli jispjega li '*Subsidiary Plans will need to take on board the SPED*'.
Dawn l-estratti mehuda mill-ewwel kapitlu juru li l-i*SPED* huwa pjan holistiku li joffri strategija generali li fuqu *policies* ta' ppjanar ghandhom ikunu mfassla. Fil-fatt diversi *policies* tal-i*SPED* huma objettivi b'dikjarazzjonijiet generali li ghandhom iservu bhala gwida ghall-formulazzjoni ta' *policies* specifici fuq l-uzu tal-art fil-Gzejjer Maltin. Dan ifisser li kull pjan lokali, linja gwida u *policy* li taddotta l-Awtorita' ghandha tiehu konjizzjoni tal-objettivi tali*SPED*. Dan huwa rifless f'Artikolu 52 tal-Kapitlu 552, billi l-i*SPED* ghandu l-ghola precedenza fuq kwalunkwe *policy* jew pjan iehor li timplimenta l-Awtorita' tal-Ippjanar.
Infatti l-parti tal-i*SPED* li l-appellanti jaghmlu referenza ghaliha hija *Urban Objective* 3, fejn dan l-objettiv jitlob sabiex fil-pjanijiet u *policies* tal-Awtorita' ikunu formulati bil-ghan '*To identify, protect and enhance the character and amenity of distinct urban areas*' u li dan ghandu jsir skont ghaxar kriterji indikati f'dan l-istess objettiv.
It-Tribunal m'huwiex tal-fehma li b'xi mod id-decizjoni tal-Awtorita' injorat il-provvedimenti tal-i*SPED* filprocess ta' assessjar tal-applikazzjoni. Izda l-assessjar tal-Awtorita' ma tieqafx biss mal-provvedimenti tali*SPED*, kif spjegat fl-i*SPED* stess, u ghalhekk l-assessjar tal-izvilupp propost kellu jsir b'mod holistiku u b'kunsiderazzjonijiet lejn il-*policies* kollha adottati minn l-Awtorita', inkluz il-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15. Gialadarba ma' kien hemm ebda kunflitt bejn il-provvedimenti ta' dawn il-pjanijiet u *policies* ma' dawk tali*SPED*, ma jirrizulta li kien

hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 52 ta' Kapitlu 552. Il-motivazzjoni ta' dan sejjer jigi diskuss f'aktar dettall fl-aggravji l-ohra mressqa f'dan l-appell."

Illi fl-isfond tad-decizjoni supra citata, huwa car li l-ordni ta' precedenza li jitkellem fuqu l-Artikolu 52 huwa applikabli f'kaz li jkun hemm kunflitt bejn il-pjanijiet rispettivi, u fil-kaz odjern l-appellanti qed jindikaw li hemm ksur ta' diversi objettivi tal-i*SPED* li jiehdu precedenza fuq il-provvedimenti tal-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15.
Illi fis-sitt aggravju qed jigi ndikat li l-izvilupp imur kontra l-objettivi tal-i*SPED* minhabba zieda fid-densita tal-izviluppabilta tas-sit, xkiel tal-i*skyline* tradizzjonali, krejazzjoni ta' hitan t'appoggi li jharsu fuq il-UCA, tehid ta' art fl-ODZ, formalizzazjoni talkampanja u degradazzjoni tar-rizorsi naturali.
Illi similarment ghal dak li gie kkunsidrat fl-appell numru 170/19, *Urban Objective* 3 li ghalieh jaghmlu referenza l-appellanti huwa objettiv li jitlob sabiex fil-pjanijiet u *policies* tal-Awtorita' ikunu formulati bil-ghan '*To identify, protect and enhance the character and amenity of distinct urban areas*' u li dan ghandu jsir skont ghaxar kriterji indikati f'dan l-istess objettiv, inkluz kriterji 6 u 7 li jistabbilixxu hekk:
"6. Establishing appropriate building heights and development densities
7. Protecting and greening open spaces which contribute towards the character and amenity of urban areas, reduction of soil sealing and support biodiversity with a view of developing ecological corridors"

It-Tribunal josserva li hekk kif gie ndikat aktar kmieni fit-tieni aggravju, fl-evalwazzjoni u l-eventwal decizjoni finali tal-proposta odjern l-Awtorita hadet in konsiderazzjoni tal-gholi massimu permessibli kif indikat fil-Pjan Lokali kif traspost bl-*Annex* 2 tal-linja gwida DC15 kif ukoll tal-kuntest specifiku tas-sit li jinsab fil-vicinanza ta' zona ta' konservazzjoni. Ghaldaqstant jirrizulta li levalwar tal-izvilupp propost, b'mod specifiku l-gholi u d-densita tal-izvilupp, sar b'mod olistiku u b'kunsiderazzjonijiet lejn il*policies* kollha adottati minn l-Awtorita', inkluz dawk tal-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15 li fijhom hemm inkluz il-protezzjoni ta' zoni ta' konservazzjoni hekk kif denominat fil-Pjan Lokali. Illi l-appellanti jaghmlu referenza wkoll ghal *Urban Objective* 2, liema objettiv jesprimi l-ghan *"To improve the townscape and environment in historic cores and their setting with a presumption against demolition of property worthy of conservation"*, filwaqt li kriterju 4 jesigi *"Development within historic sites is to be carried out in such a manner so as to ensure that the historic sites' skyline is not adversely affected"*. Illi kif gie ndikat fit-tieni aggravju, l-izvilupp approvat qed jigi emendat sabiex ikun hemm l-irtirar necessarju hekk kif mitlub fil-linja gwida DC15, dan kollhu sabiex jintlahqu l-ghanijiet espress fl-objettivi generali tal-i*SPED* f'dak li jirrigwarda zvilupp f'zoni urbani fil-vicinanza ta' zoni ta' konservazzjoni.
Illi zewg objettivi ohra li l-appellanti qed jindikaw ksur taghhom huma *Thematic Objective* 1.10 u *Rural Objective* 1.7, liema objettivi jesprimu l-ghan li jkun hemm protezzjoni taz-zoni rurali; *Thematic Objective* 1.10 jindika li t-tehid tal-art f'zoni rurali ghandu jkun limitat billi *"Socio-economic development should ensure that rural areas are not exploited by uses which are not legitimate or necessary*", filwaqt li *Rural Objective* 1.7 jindika li ghandu ikun hemm sostenn tas-settur agrikolu *"by controlling the cumulative effect of rural Development"*.
Illi kif gie ndikat fir-raba u l-hames aggravji, il-*Policy* 6.4 tal-linja gwida rurali specifikament tirregola l-izvilupp ta' *swimming pools* fl-ODZ u ghaldaqstant tali zvilupp huwa kkunsidrat bhala wiehed legittimu gialadarba r-rekwiziti tal-imsemmija *policy* jigu rispettati. Fil-kaz odjern, l-impront tal-izvilupp tal-pools huwa limitat ghal dak specifika fil-*policy* u l-pozizzjoni ta' dawn hija immedjatament biswit it-*terracced houses* relattivi, ghaldaqstant il-firxa ta' dan l-izvilupp giet limitat u l-effett kumulattiv huwa wiehed minimu.
In vista ta' dak hawn diskuss, jirrizulta li d-dispozizzjonijiet tal-Pjan Lokali u tal-linja gwida DC15 jirrifletta l-objettivi tal-i*SPED* u gialadarba ma hemm l-ebda kunflitt bejn dawn il-pjanijiet [u ghalhekk m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 52 ta' Kapitlu 552] u lproposta qed tigi emendata sabiex l-izvilupp ikun konformi mad-dispozizzjonijiet tal-linja gwida DC15, tali

proposta hija meqjusa bhala wahda konformi mall-objettivi tal-i*SPED*. Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jichad dawn l-aggravji.

It-Tmien Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwarda b'mod specifiku l-approvazzjoni moghtija mill-Kummissjoni tal-Ippjanar, bl-appellant jargumentaw li rrakkomandazzjonijiet moghtija mill-ERA u l-SCH kellhom jinghataw aktar piz minhabba s-sensittivita tal-kuntest tas-sit odjern. In vista ta' dan, l-appellanti jargumentaw li l-gustifikazzjoni tal-Kummissjoni tmur kontra l-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552.
It-Tribunal josserva li fil-laqgha mizmuma fis-6 t'Awwissu tal-2021, il-Kummissjoni tal-Ippjanar approvat l-applikazzjoni odjerna abbazi tal-gustifikazzjoni segwenti:
"The latest drawings are considered to address the reasons for refusal as already indicated in additional notes 1 of the DPAR 226A except for reason for refusal number 3 which is being justified by the PC in previous PC min 123. Project description was amended accordingly."

Illi kif gie ndikat fit-tieni aggravju, il-proposta emendata li teskludi l-*penthouses* originarjament proposti fil-hames sular kienet meqjusa bhala soluzzjoni adekwata li tirrifletti id-dispozizzjonijiet tal-pjanijiet regolatorji u l-kuntest specifiku tas-sit odjern li jinkludu zewg *height limitations* differenti, parti tas-sit fl-ODZ, u vicinanza ghaz-zona ta' konservazzjoni urbana. Jirrizulta li levalwazzjoni kif ukoll aggornata maghmula mid-Direttorat tal-Ippjanar tinkludi r-risposti moghtija mill-ERA u mill-SCH, u ghaldaqstant tali risposti jiffurmaw parti ntegrali mill-evalwazzjoni maghmula, u konsegwentament il-Kummissjoni tal-Ippjanar kienet ben konxja ta' tali risposti. It-Tribunal josserva li rakkomandazzjonijiet minn konsulenti esterni ma jorbtux id-deciżjoni finali, u dan hekk kif jirrizulta mir-regolament 9 tal-ligi sussidjarja 552.13 li fiha hemm dispost hekk kif gej:
"Rakkomandazzjonijiet minn konsulenti esterni, konsulenti oħra u dikjarazzjonijiet mill-Kumitat ta' Konsulenza dwar l-Agrikoltura u l-Kumitat ta' Konsulenza dwar id-Disinn ma jorbtux id-deċiżjoni finali tal-Bord tal-Ippjanar. Meta irrakkomandazzjoni tal-konsulenti esterni u, jew tal-konsulenti oħra tindika approvazzjoni suġġetta għal kondizzjoni li permess ulterjuri jkun meħtieġ mill-konsulent estern inkwistjoni u, jew mill-konsulenti l-oħra, u l-Bord tal-Ippjanar jiddeċiedi li joħroġ il-permess ta'żvilupp, il-Bord għandu jinkludi l-kondizzjoni li titlob permess ulterjuri mingħand ilkonsulent inkwistjoni u, jew mill-konsulent estern bħala parti mill-permess ta' żvilupp."
Ghaldaqstant filwaqt li l-Awtorita' ghandha tqies kull haga ta' sustanza skont hekk kif dispost fl-Artikolu 72(2) inkluz rakkomandazzjonijiet maghmula minn konsulenti esterni, dawn ghandhom jitqiesu fl-ambitu tal-pjanijiet u l-*policies* applikabli ghal dak l-izvilupp, dan hekk kif indikat fis-sub-artikoli 72(2)(a) u 72(2)(b). Konsegwentament ma jirrizultax li fl-approvazzjoni taghha l-Kummissjoni tal-Ippjanar m'osservatx l-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552, u ghaldaqstant l-aggravju qed jigi michud.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa` limitatament dan l-appell, u filwaqt li jikkancella n-notifika tal-permess PA01882/20, jordna lil applikant sabiex fi zmien tletin (30) gurnata minn din id-decizjoni jipprezenta pjanti emendati hekk kif diskuss hawn supra, b'dawn ghandhom jindikaw rtirar mill-faccata (tal-blokka t'appartamenti) ta' mhux inqas min 3 metri fil-livell tar-raba sular. It-Tribunal jordna wkoll lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex tohrog il-permess gdid PA01882/20 fiz-zmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta' dawn il-pjanti emendati.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal naqas li jaderixxi mal-kriterji tal-policy GZ-EDGE-1 li tesigi li hitan li jharsu fuq ODZ ghandhom ikollhom aperturi li jkunu imbeghdin mit-tarf ta' zona ta' zvilupp permezz ta' gnien ta' tlett metri. Hu biss meta ma hux possibbli li l-gnien jkun parti miz-zona ta' zvilupp li jista' jsir fiz-zona ODZ. F'dan il-kaz fil-permess precedenti ghal dan inzammet, pero issa gie approvat bini li jasal sal-konfini tal-izvilupp u formalizazzjoni f'erja ODZ biex isiru pixxini. It-Tribunal zbalja meta qies li l-pixxini iservu l-iskop tal-policy ghaliex kien hemm spazju fejn jinzammu t-tlett metri mill-ODZ fl-istess art fejn ser isehh l-izvilupp;

2. It-Tribunal zbalja meta naqas li jqis sew li l-izvilupp imur kontra Oggettiv Tematiku 1.10 tal-iSPED li jghid li jigi zgurat li ma jsirx zvilupp f'zoni rurali jekk mhux neccessarju jew legittimu. Imur kontra wkoll l-Oggettiv Rurali 1.7 tal-iSPED li jghid li ghandu jigi kontrollat l-effett kumulattiv ta' zvilupp rurali. Il-fatt li l-applikant ma irtirax tlett metri mill-konfini ta' zvilupp ifisser li ittiehdet art rurali li setghet ma intmissitx. Il-gustifikazzjoni tat-Tribunal kienet li l-izvilupp jissodisfa policy 6.4 tal-linji gwida rurali li tirregola swimming pools u ghalhekk il-proposta kienet 'legittima'. Pero l-appellanti jsostni li t-Tribunal ma qies kienx 'necessarju' kif irid l-Oggettiv Tematiku 1.10;

3. It-Tribunal naqas li jqis sew l-oggezzjoni tal-ERA ghall-izvilupp lil hinn mill-linja ta' zvilupp. Ma jidhirx li l-Kummissjoni tal-Ippjanar ikkonsidrat l-oggezzjoni u ghalhemm il-case officer isemmihom fir-rapport, it-Tribunal qies li din hi prova bizzejjed li gew kunsidrati. Ma hemm ebda konsiderazzjoni a rigward din l-oggezzjoni.

L-ewwel aggravju

L-appellanti ma ghandhomx ragun f'dan l-aggravju. Qari tal-policy GZ-EDGE-1 hi cara. Tesigi li ma ghandux ikun hemm 'blank party walls' f'tarf iz-zona ta' zvilupp u f'dan il-kaz jehtieg li jsiru aperturi separati minn tarf iz-zona ta' zvilupp bi gnien (back or side garden) ta' mill-anqas tlett metri. Hu fejn ma hemmx il-possibilta (mhux il-fakolta) li s-sit jakkomoda side garden fl-arja zvilupabbli li jitqies li l-istess side garden jigi estiz fl-ODZ. Mill-atti jidher illi s-sit zviluppabbli bil-permess PA4531/15 u l-minor amendment li sar fl-2021 ma jakkomodax is-side garden ta' tlett metri billi l-permess ta' zvilupp ghal binja jasal sal-linja tal-konfini. B'dana kollu t-Tribunal osserva li s-sit soggett ghall-applikazzjoni hu ferm akbar minn hekk u ghalkemm jferra fuq art ODZ is-side garden li tesigi l-GZ-EDGE-1 hi altru milli sodisfatta bl-estensjoni tal-art li hemm fuq wara tal-binjiet.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni u t-tielet aggravji

Il-Qorti tibda billi tghid li l-principji stabbiliti mill-pjan strategiku huma lenti fuq kif jigu applikati l-varji policies li jirregolaw zviluppi partikolari. L-Objettiv Tematiku 1.10 u 1.7 tal-iSPED jghid hekk:

> Oggettiv Tematiku TO 1.10
> To manage the available potential space and environmental resources on land and sea sustainably to ensure that socio-economic development needs are met whilst protecting the environment and limiting land take up within the Rural Area by Socio-economic development should ensure that rural areas are not exploited by uses which are not legitimate or necessary.
>
> 0ggettiv Rurali 1.7
> To facilitate sustainable rural development and the diversification of activities within the Rural Area to sustain agriculture and safeguard its distinctiveness by Controlling the cumulative effect of rural development

Jirrizulta illi l-izvilupp ta’ swimming pools ma’ residenzi li ser jigu approvati bid-decizjoni tat-Tribunal qeghdin jokkupaw art ODZ. It-Tribunal iggustifika tali decizjoni ta’ approvazzjoni ghaliex il-policy 6.4 tal-RPDG 2014 hi policy specifika ghal bini ta’ pools f’ODZ fejn jistghu jigu kostruwiti swimming pools f’ODZ sakemm ikunu fil-konfini ta’ ‘legally established residence’. Il-Qorti taqbel mat-Tribunal li l-policy ma tghid xejn jekk ir-residenza infisha kinitx f’ODZ jew le u ghalhekk hi soggetta ghal interpretazzjoni fid-diskrezzjoni tat-Tribunal. Meta tqis l-enfasi tal-Oggettiv Tematiku 1.10 u 1.7 tal-iSPED hi l-fehma tal-Qorti li l-policy ghandha tinqara u tiftiehem restrittivament u ma ghandux ikun hemm abbuz minn tehid ta’ art f’ODZ ghal skop li mhux legittimu jew wiehed necessarju. It-Tribunal ta effett litterali ghal policy 6.4 tal-RPDG 2014 meta qies li swimming pools f’art ODZ kien wiehed legittimu meta l-binja li maghha hu abbinat l-iswimming pool hu wiehed li jinsab f’sit fejn hu permess zvilupp u iktar hu wiehed li ghadu ser jinbena, dejjem fuq art markata ghall-izvilupp u fejn ser tinbena l-pool jifforma parti mis-sit oltre l-konfini tal-bini ghalkemm tinsab fil-parti ODZ. It-Tribunal ghalhekk wasal ghal fehma li l-izvilupp ta’ swimming pool hu legittimu bhala ‘ancillary facility within the curtilage of a legally established accomodation’ kif irid l-ewwel kriterju tal-policy 6.4 tal-RPDG 2014 u zied li l-kobor u l-pozizzjoni taghhom vicin ir-residenza kienu kompatibbli mal-kriterji l-ohra tal-policy

6.4 tal-RPDG 2014. Din il-Qorti pero tirreleva illi l-policy 6.4 tesigi illi l-izvilupp ta' swimming pool ikun within the curtilage of a legally established residence. Il-glossarju jiddeskrivi 'curtilage' bhala 'the pysical boundary surrounding a building or group of buildings, typically bound by a peripheral wall'. Jiddeskrivi 'legally established' bhala 'any intervention, inclduing land use change and land reclamation covered by development permission or that which is visible on the 1978 aerial photos.

Bhala fatt jirrizulta illi dak li hu 'legally established' bil-permess tal-2015 liema permess qed jintuza biex isiru t-tibdiliet inkluz il-kostruzzjoni tal-pools huwa l-permess ghal kostruzzjoni ta' erba' vilel f'konfini li skont il-pjanti ta' tali permess ma jistendix bhala 'curtilage' ghas-sit illum kopert b'din l-applikazzjoni fejn qed jigu proposti l-pools ghalkemm gie dikjarat mill-appellant li hu wkoll proprjetarju tas-sit fejn qed jintalab l-estensjoni tal-izvilupp ghal pools. It-Tribunal wasal ghal fehma li l-izvilupp kien legittimu. Din il-Qorti ghalkemm ghandha riservi fuq din id-dikjarazzjoni pero ma sar ebda aggravju mill-appellanti fuq din il-parti tad-decizjoni tat-Tribunal. Madankollu l-aggravju jibqa' jekk l-izvilupp ta' pools hux wiehed li qed jippekka kontra l-principju generali stabblit mill-iSPED fil-Oggettiv Tematiku TO 1.10.

Il-Qorti tirrimarka li ma taqbilx mal-appellat rigward l-applikazzjoni tal-Oggettiv Tematiku TO 1.10 in kwantu gie sottomesss illi l-kelma 'jew' bejn 'legittimu' u 'necessarju' qed teskludi l-kriterju ta' necessita jekk hu legittimu. Kieku dan kien il-kaz ma kienx ikun hemm bzonn tal-kelma 'necessarju'. Hu car li l-legislatur ried li anki fejn l-izvilupp hu 'legittimu' jrid jittiehed kont jekk kienx 'necessarju'. Tant hu hekk li l-parti rilevanti tas-sentenza hi li zoni rurali ma ghandhomx jigu 'exploited' minn uzu li mhux legittimu jew necessarju. Kwindi hu l-uzu li qed jigi kwalifikat b'dawn iz-zewg aggettivi li jridu jinqraw u jigu sodisfatti t-tnejn.

Fil-fehma tal-Qorti t-Tribunal ma qies sew l-Oggettiv Tematiku 1.10 fl-isfond tal-fatti. Ghalkemm qies li l-izvilupp hu legittimu (fuq din il-kwistjoni ma hemmx aggravju kif gia inghad) pero ma qies jekk kienx ukoll necessarju fl-isfond tal-ispirtu tal-Oggettiv Tematiku 1.10 tal-iSPED. Billi din hi kwistjoni ta' ippjanar u wahda teknika mhux bizzejjed li din il-Qorti isserrah rasha meta t-Tribunal qies l-effett kumulattiv tal-pools

kemm bhala kobor u fejn ser jigu mibnija b'referenza ghad-djar li taghhom qies li l-pools huma facilita ancillari. Ghalhekk il-Qorti qed tilqa' l-aggravju tal-appellanti fis-sen hawn deciz.

B'zieda ma' dan il-Qorti mhix ser tippronunzja ruhha fuq l-ilment tal-appellanti li t-Tribunal ma ikkonsidrax l-oggezzjoni tal ERA billi t-Tribunal ser jerga' jqis il-kwistjoni fl-isfond ta' dak deciz.

Ghalhekk l-aggravji qed jigu milqugh fis-sens deciz.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Din l-Art Helwa limitatament ghal dak deciz u filwaqt li tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Jannar 2023, tordna li l-atti jintbaghtu lura lit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar biex jiddetermina l-izvilupp rigwardanti l-pools fl-isfond ta' dak deciz f'din is-sentenza. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur