



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 13 ta' Marzu, 2024

Numru 8

Appell Nru. 63/2023

Din I-Art Helwa

vs

**L-Awtorita tal-Ippjanar u
I-kjamat in kawza Joseph Vella**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-Ghaqda Din I-Art Helwa tas-6 ta' Novembru 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Ottubru 2023 li biha cahad l-appell tat-terzi interessati u ikkonferma l-hrug tal-permess PA2035/21 'to excavate site and construct 29 apartments, 20 basement garages and pool' f'sit fis-Sannat;

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

Rat ukoll ir-risposta ta' Joseph Vella li wkoll issottometta li l-appell kellu jigi michud;

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 mill-ghaqda non-governattiva Din l-Art Helwa kontra l-hrug tal-permess PA02035/21 li fieh giet approvat blokkja residenzjali konsistenti minn 29 appartamenti, 20 garaxx u *swimming pool*. L-izvilupp approvat jinkludi skavar sabiex jigu mibnija l-garaxxijiet fil-livell sotterran. L-izvilupp huwa propost fi triq skemata bl-isem ta' Triq it-Tempju tal-Imramma u passagg li jaghti ghal Triq ta' Bebonaq, fil-lokalita tas-Sannat.

Illi permezz tal-appell odjern, l-ghaqda appellanta pprezentat tmien (8) aggravji kontra lizvilupp approvat, ossia:

1. Illi saret applikazzjoni zbaljata tal-Annex 2 tal-linja gwida DC15, bi ksur tal-gholi massimu permessibli kif stabbilit bil-Pjan Lokali permezz ta' GZ-EDGE 1, u dan kollu bi ksur tal-Artikolu 52 tal-Kapitolu 552;
2. Illi l-Kummissjoni tal-Ippjanar naqset milli tosserva *Policy* 6.4 tal-linja gwida rurali tal-2014 ghaliex gialadarba ma' jezistux *legally established accommodation*, din il-*policy* m'hijiex applikabli;
3. Illi l-applikazzjoni tal-*Policy* 6.4 fuq sit li fil-*maggior* parti tieghu huwa fil-konfini tal-izvilupp imur kontra l-obiettivi tal-linja gwida rurali tal-2014;
4. Illi l-Kummissjoni tal-Ippjanar naqset milli tosserva *Policy* 1.2D tal-linja gwida rurali tal-2014;
5. Illi gew injorat d-dispozizzjonijiet f'*Thematic Objective* 1.10 u *Rural Objective* 1.7 tal-iSPED;
6. Illi l-*policies* tal-ippjanar gew injorati minghajr ebda gustifikazzjoni u r-rakkomandazzjoni maghmula min konsulenti esperti gew injorati bla ebda raguni, bi ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552;
7. Illi kien hemm dikjarazzjonijiet foloz li wasslu ghal informazzjoni kunfliggenti;
8. Illi saret frammentazzjoni tal-izvilupp intiza sabiex tigi evitata evalwazzjoni u analizi olistika talimpatti kumulattivi tal-izvilupp, bi ksur tal-*policy*;

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fil-pozizzjoni taghha, fejn fir-risposta taghha tindika:

- Illi mill-ezercizzju li sar tar-razzjonalizzazzjoni, dan is-sit issa gie inkluz fiz-zona tal-izvilupp u kif indikat fil-*case officer report* kemm l-uzu kif ukoll l-gholi tal-bini primarjament gie stabbilit fil-PC 26/18
- Illi minhabba li s-sit fuq in-naha ta' wara jhares fuq l-ODZ, in linea *Policy* GZ-EDGE-1 tal-Pjan Lokali l-ahhar sular jista' jigi estiz sal-faccata fuq in-naha li thares lejn iz-zona residenzjali u jigi rtirat 4.25 min-naha ta' wara;
- Illi l-Awtorita' approvat binja b'gholi ta' zewg sulari u *basement* skont kif indikat fil-Pjan Lokali u kif traspost f'*Annex 2 tal-linja gwida* DC15, liema gholi huwa simili ghal dak approvat fil-permess PA/5048/20, dan kif anke gie ndikat fil-*case officer report*;
- Illi l-applikant kellu kull dritt li jinkludi pool mal-izvilupp propost stante li r-residenza gie stabilita bl-approvazzjoni tal-permess innifsu, u kieku l-izvilupp odjern kien limitat biss ghal parti residenzjali, l-applikant xorta kellu dritt li japplika wara ghall-emenda tal-pjanti, u jinkludi

pool. Barra min hekk, l-impatt tal-pool fejn ir-residenza hija totalment fl-*ischeme boundaries* huwa ferm inqas min dak li jirrizulta f'kaz ta' residenza totalment fl-ODZ;

- Illi ghalkemm l-izvilupp propost jista jaffettwa t-tnehhija ta' hamrija, dan l-izvilupp xorta huwa suggett għall-ligijiet u regoli ohra li jirregolaw ir-relokazzjoni ta' din il-hamrija, filwaqt li l-izvilupp propost li jaqa fil-parti ta' l-ODZ huwa konformi mal-*policies* applikabbli;
- Illi l-proposta giet assessjata u approvata skont il-*policies* applikabbli fil-Pjan Lokali, il-linji gwida DC15 u RPDG2014 inkluz l-Objettivi ta' l-iSPED;
- Illi filwaqt li l-Awtorita għandha l-obbligu li tqis kull kumment ta' entitajiet esterni, din mhux marbuta li tiehu decizjoni skont kif jigi rakkomandat minn dawn l-entitajiet, u fl-isfond ta' dan jigi ndikat li l-Awtorita imxiet pjanament fuq dak li jimponi l-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552;
- Illi ma saret l-ebda dikjarazzjoni falza għaliex il-parti l-kbira tal-izvilupp hija fil-limiti ta' zona tal-izvilupp u b'faccata fuq triq skemat, u għalhekk għal-fini ta' procedura u *policies* applikabbli, tali zvilupp jitqies bhala sit li jaqa' fiz-zona tal-izvilupp. Fir-rigward tas-sigar u l-hitan tassejjiegh, l-Awtorita' tindika li l-hitan ezistenti tas-sejjiegh fil-parti ta' l-ODZ se jitwaqqghu u jinbnew bl-istess materjal, u li s-sigar tal-bajtar tax-xewk ser jigu sostitwiti b'sigar endemici bhal taz-zebbug u tac-citru.

Illi fil-mori tal-appell, l-ghaqda appellanta sottomettiet diversi ritratti, kif ukoll interpretazzjoni skematika tal-izvilupp kkontestat, u sussegwentament l-Awtorita tal-lppjanar tagħmel referenza għar-risposta tagħha u tannetti Figure A1.3B li juri l-gholi stabbilit.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali, l-ghaqda appellanti targumenta:

- Illi ghalkemm iz-zona għandha għoli massimu ta' zewg sulari, l-izvilupp approvat huwa ta' tlett sulari u sular rtirat fuq in-naha li thares fuq l-ODZ;
- Illi *Policy* P35 tal-linja gwida DC15 ma tispecificax li tista ssir zieda ta' sulari permessi bil-Pjan Lokali, u għalhekk ser ikun hemm zieda fil-bzonnijiet infrastrutturali oltre dak previst fil-Pjan Lokali;
- Illi ghalkemm l-Awtorita tagħmel referenza għal Figura A1.3b, il-figura prezentata hija A1.3c li tapplika f'kaz ta' siti GZ-Edge-1 fejn l-gholi permessibli tal-bini ta' faccata huwa 3 sulari jew aktar, u li fil-kaz odjern m'hijiex applikabili;
- Illi l-Kummissjoni, fuq gwida hazina pprovduta mill-Kunsill Ezekuttiv, għamlet interpretazzjoni zbaljata ta' GZ-Edge-1 u għalhekk ma' talbietx li jkun hemm irtirar min Triq it-Tempju tal-Imramma;
- Illi l-*curtilage* tas-sit mhuwiex definit skont l-*ownership* tas-sit, izda huwa marbut malallinjament ta' l-iskema, u għalhekk l-izvilupp tal-*pool area* f'nofs l-ghalqa huwa bi ksur ta' *Policy* 6.4, u f'dan ir-rigward ssir referenza għal decizjoni tat-Tribunal fl-appell numru 149/12. Oltre min hekk, jigi ndikat li għelieqi affetwati jestendu u jiffurmaw parti min sit skedat ta' Natura 2000, u li tali zvilupp ser jirrizulta f'formalizzazzjoni ta' sit rurali u telf ta' hamrija;
- Illi kemm l-SCH kif ukoll l-ERA qajmu thassib serju fir-rigward tal-proposta minhabba n-numru ta' sulari u l-firxa tal-izvilupp 'l barra mill-linja taz-zona tal-izvilupp, u tali thassib gie kompletament injorat mid-Direttorat tal-lppjanar u sussegwentament il-Kummissjoni tal-lppjanar, bi ksur tal-Artikolu 72(2)(f) tal-Kapitolu 552.

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

Ikkunsidra;

Illi fil-mori ta' dan l-appell gie maqbul bejn il-partijiet li l-appell odjern u l-appell numru 146/21 jigu trattat flimkien [Skont il-verbali tas-seduta 5 t'April 2022], u għaldaqstant dawn iz-zewg appelli qed jigu decizi flimkien.

L-Ewwel Aggravju

Dan huwa wiehed mill-aggravji ewlieni tal-appell odjern, b'dan jirrigwarda l-ammont ta' sulari approvati, li skont l-ghaqda appellanti m'huwiex konformi mad-dispozizzjonijiet tal-*Policy* GZ-EDGE 1 tal-Pjan Lokali. Fl-aggravju taghhom l-appellanti jargumentaw li l-gholi approvat gie ottenut fuq konsiderazzjoni bla bazi ta' *commitments* mhux relatati, u applikazzjoni zbaljata tal-*Annex 2* tal-linja gwida DC15 flimkien ma' kunsiderazzjoni unika tal-obbligu tal-gholi intern. B'hekk skont l-appellanti l-gholi tal-izvilupp m'huwiex konformi ma' l-gholi massimu tal-bini stabbilit bil-Pjan Lokali, u d-decizjoni tal-Kummissjoni tallppjanar hija bi ksur tal-Artikolu 52 tal-Kapitolu 552.

It-Tribunal jibda billi josserva li s-sit gie introdott fiz-zona ta' l-izvilupp permezz talezercizzju tar-*Rationalisation*, li gie addottat wara l-hrug tal-Pjan Lokali. Ghal dan il-ghan, fuq dan is-sit specifiku inharget applikazzjoni ghall-kontroll tal-izvilupp fl-1 ta' Settembru tal-2020, ossia PC 26/18, fejn gie determinat iz-*zoning*, *height limitation* u l-allinjament talbini li ma' kienx gie stabbilit permezz tal-Pjan Lokali. Illi fir-rigward tal-gholi permissibli, kundizzjoni numru 2 tistipola hekk kif gej:

"The maximum allowable height should not exceed an overall height as interpreted in terms of Gozo and Comino Local Plan (2006) Policy GZ-EDGE-1."

Illi *Policy* GZ-EDGE-1 elenkata fl-imsemmija kundizzjoni tirrigwarda zviluppi fit-tarf taz-zoni tal-izvilupp maghrufa bhala *Zone Edge*, u fir-rigward tal-gholi tal-izvilupp tistipola ssegwenti: *"Unless otherwise indicated on MAPS 14.2-C to 14.15-C (where applicable), the building height limitation of Development Zone edges shall be two floors with a three-course basement."*

An additional floor to the two floors may be permissible provided that all the following conditions are adhered to:

- a) The site does not qualify as Ridge Edge Development; and*
- b) The additional floor shall comply with conditions for Penthouses (except for criterion A(a) and C) as indicated in Section 10.6 of DC2005."*

Illi mill-estratt supra-cittat jirrizulta li sakemm ma' huwiex indikat b'mod iehor fil-mapep rispettivi tal-Pjan Lokali, l-gholi permissibli kif regolat b'din il-*policy* huwa ta' zewg (2) sulari u *three-course basement*, b'sular addizzjonali jista jigi kkunsidrat f'kaz li s-sit ma' jikkwalifikax bhala *Ridge Edge Development* u li s-sular addizzjonali jkun konformi ma' diversi kundizzjonijiet ghal *penthouses* elenkati fil-linja gwida DC2005.

Illi l-ghaqda appellanti targumenta li l-gholi permissibli skont il-*Policy* GZ-EDGE-1 huwa dak ta' zewg (2) sulari, izda ma' tressqet l-ebda prova jew argumentazzjoni fil-konfront tas-sular addizzjonali li jista jigi kkunsidrat bl-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet ta' din il-*policy*. Di fatti jirrizulta li l-ghaqda appellanti m'hijiex targumenta li s-sit odjern jikkwalifika bhala *Ridge Edge Development*, u minn dak li ser jikkonsta dan it-Tribunal, ma' hemm l-ebda sisien fil-vicinanzi mmedjati tas-sit, b'hekk isegwi li kundizzjoni (a) m'hijiex ta' relevanza ghal kaz odjern. Konsegwentament jirrizulta li s-sit odjern jikkwalifika ghal *additional floor* kif kontemplat u pprovdut bil-*Policy* GZ-EDGE-1. Illi gialadarba jigu kkunsidrati tali dispozizzjonijiet, jirrizulta li l-gholi tas-sit odjern hekk kif approvat fil-PC 26/18 [Skont il-kundizzjoni numru 2 fil-PC26/18 l-gholi tal-izvilupp ghandu jsegwi l-*Policy* GZ-EDGE-1] jammonta ghal zewg sulari, sular irtirat u *three-course basement*.

Illi l-appellanti qed jilmentaw ukoll li l-izvilupp ma jinkludix rtirar tal-ahhar sular, b'dawn jargumentaw li giet moghtija gwida zbaljata mill-Kunsill Ezekuttiv ta' kif ghandha tigi nterpretata *Policy* GZ-EDGE-1, u li kellu jsir ukoll min-naha Triq it-Tempju tal-Imramma li thares fuq il-bqija taz-zona tal-izvilupp.

It-Tribunal josserva li kif gie argumentat mill-ghaqda appellanti, hemm diskrepanza bejn dak li hemm indikat fil-Figura A1.3a u fil-Figura A1.3c, ghaliex fil-kaz ta' Figura A1.3a l-irtirar ta' 4.25 metri ghandu jkunu kemm minn quddiem u minn wara, filwaqt fil-kaz ta' Figura A1.3c l-irtirar ta' 4.25 metri ghandu jkunu biss fuq in-naha ta' wara li thares fuq l-ODZ. Kif indikat

f'dawn l-istess figuri, din id-differenza hija dipendenti mill-gholi permessibli faccata tas-sit li huwa regolat bil-*Policy* GZ-EDGE-1.

It-Tribunal jirreferi ghall-gwida moghtija mill-Kunsill Ezekuttiv sussegwenti ghal talba maghmula mill-Kummissjoni tal-Ippjanar maghmula fl-applikazzjoni relattiva PA05048/21 li fil-konfront taghha gie ntavolat l-appell numru 146/21, b'din taqra kif segwenti:

"The direction with regards to building height interpretation within edge zones, following the inclusion of rationalisation zones, has been provided by the Executive Committee in the case of PA 673/20. This applies to the site which is indicated as DC-Edge 1 on the opposite side of Triq it-Tempju ta' l-Imramma which now is no longer facing ODZ.

Thus In this case, the setback floor on Triq it-Tempju ta' l-Imramma is no longer applicable and fig. A1.3a in part 3 of Appendix 1 of the GCLP applies. In this regard the proposed building height on the frontage facing Triq it-Tempju ta' l-Imramma is within the allowable building height according to the Local Plan." [Skont il-minuta 270 fl-inkartament tal-5048/21]

Illi fil-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal, il-gwida moghtija mill-Kunsill Ezekuttiv hija wahda korretta u fl-ambitu tad-dispozizzjonijiet tal-*Policy* GZ-EDGE-1, ghaliex bl-introduzzjoni ta' din iz-zona ta' l-izvilupp permezz tal-ezercizzju tar-*Rationalisation*, dak li qabel kien jikkwalifika bhala *edge of a Development Zone* fi Triq it-Tempju tal-Imramma [Kif indikat fuq mappa 14.11-C tal-Pjan Lokali] illum m'ghadux pozizzjonat fit-tarf tal-iskema tal-izvilupp li thares fuq l-ODZ. Di fatti, huwa s-sit odjern kif skemat fil-PC 26/18 u approvat fl-applikazzjoni odjerna b'faccata fuq passagg li jaghti ghal Triq ta' Bebunaq li jhares fuq l-ODZ. Ghaldaqstant l-gholi permessibli fiz-zona kellu jigi evalwat mill-gdid, u dan *in linea* ma' dak li hemm indikat fl-ahhar paragrafu tal-*Policy* GZ-EDGE-1 li jipprovdi kif gej:

"In cases where, as a result of the 'Local Plans Rationalisation of Development Boundaries (2006)' exercise, new land is included into the Development Zone on the ODZ side of an area indicated by this Policy as a GZ-EDGE-1 site reassessment of the building height limitation will be considered by MEPA."

Illi fil-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal, l-evalwazzjoni mill-gdid tal-gholi massimu permessibli maghmula mill-Kunsill Ezekuttiv huwa bl-ambitu ta' dak provdut fil-*Policy* GZEDGE-1, u konsegwentament in-nuqqas ta' rtirar mill-faccata fuq Triq it-Tempju tallmramma huwa fl-ambitu ta' dak pprovdut fil-Pjan Lokali. It-Tribunal hawnhekk jissottolinea li n-nuqqas ta' rtirar minn Triq it-Tempju tal-Imramma m'huwiex ser jaffetwa l-veduti ta' kif l-izvilupp jidher min-naha tal-ODZ, ghaliex l-izvilupp fuq din il-parti tas-sit jhares direttament fuq il-bqija taz-zona tal-izvilupp, filwaqt li l-parti tal-izvilupp li thares fuq l-ODZ ghandha l-irtirar ta' 4.25 metri skont id-dettami tal-*Policy* GZ-EDGE-1.

Illi madankollu kif indikat aktar kmieni, l-ilment ewlieni tal-appellanti huwa fir-rigward talammont ta' sulari li gew approvati fil-permess odjern li jammonta ghal erbgħa sulari, filwaqt li kif ikkunsidrat aktar kmieni minn dan it-Tribunal, l-ammont ta' sulari permessibli skont il-*Policy* GZ-EDGE-1 mehud wahdu jammonta ghal zewg sulari, sular irtirat u *three-course basement*. Min-naha taghha l-Awtorita' tispjega li l-gholi tal-izvilupp huwa skont l-gholi kif indikat fil-Pjan Lokali u kif traspost bl-*Annex 2* tal-linja gwida DC15.

Illi fis-sottomissjonijiet finali l-ghaqda appellanti tamplifika billi targumenta li *Policy* P35 tallinja gwida DC15 ma tispjefikax li tista ssir zieda ta' sulari permessibli bil-Pjan Lokali, u sabiex taghti sosten għal dan tagħmel referenza għal Paragrafu 2.2 fil-*Local Plans Interpretation document*. It-Tribunal fuq dan josserva li filwaqt li l-*Policy* P35 tal-linja gwida DC15 u Paragrafu 2.2 fil-*Local Plans Interpretation document* ma' gewx elenkati bhala parti mill-aggravju mressaq fir-rikors ta' dan l-appell, huwa partikolarment relevanti li jigi kkunsidrat il-*Local Plans Interpretation document* ghaliex l-aggravju huwa msejjes fuq nuqqas ta' konformita mal-gholi kif indikat fil-*Policy* GZ-EDGE 1 tal-Pjan Lokali, u l-imsemmi dokument huwa il-gwida ufficjali tal-Awtorita għal kif għandhom jigu interpretati l-Pjani Lokali.

Illi hekk kif indikat fil-preamblu ta' din il-gwida ufficjali, ossia 'Local Plans Interpretation document', wiehed mill-ghanijiet ta' tieghu huwa "to reduce inconsistencies in recommendations and decisions so that the planning process" [Skont pagna 4 fil-Local Plans Interpretation document], u huwa f'dan l-ambitu li dan id-dokument ghandu jigi kkunsidrat. Illi fil-paragrafu 2.2 ta' dan id-dokument hemm elenkata l-interpretazzjoni segwenti:

"Aesthetic considerations or the height of the building are not the only considerations which needs to be taken into account when assessing a development planning application. Floors are also centres of activity generation. This is a very important concept and not giving it the due consideration will result in increasing the development intensity in an area over and above that which is statutorily indicated in a local plan.

Therefore, unless the local plan's policy or its interpretation indicate otherwise, development proposals should strictly adhere to the number of floors stipulated in an approved local plan."

Illi l-gwida pprovduta fil-paragrafu 2.2 supra-citata ma tindikax b'mod definittiv li l-ammont ta' sulari ghandu jkun kif indikat fil-Pjan Lokali, ghaliex f'din il-gwida hemm propju specificat "unless the local plan's policy or its interpretation indicate otherwise." It-Tribunal jippuntwalizza ulterjorment li l-Annex 2 wahdu, li ghaliex l-Awtorita taghmel referenza, huwa biss interpretazzjoni tal-gholi f'ammont ta' metri skont l-ammont ta' sulari indikati fil-Pjan Lokali, u ghaldaqstant dan ma jirregolax l-ammont permessibli ta' sulari. *Di fatti* jirrizulta li huwa bl-applikazzjoni tal-Policy P35 flimkien ma' l-Annex 2 li jigi determinat l-gholi permessibli f'ammont ta' metri u f'ammont ta' sulari, u huwa abbazi ta' tali applikazzjoni li l-linja gwida DC15 tittrasponi l-gholi tas-sulari indikat fil-Pjan Lokali. Lewwel paragrafu tal-Policy P35 jindika b'mod car kif l-gholi f'ammont ta' metri ghandu jigi applikat, hekk kif segwenti:

"A building shall not exceed the permissible height as established in the Local Plans, which shall be interpreted according to Annex 2 of this document. Such height shall be measured from the pavement level along the frontage of the building at the highest street level and will include the provision for any setback floors and services, as well as an obligatory 1-metre parapet wall on the exposed façades at the uppermost roof level." [ENFASI MIZJUDA]

Illi konsegwentament huwa ferm car li l-interpretazzjoni tas-sulari hekk kif indikat fil-Pjan Lokali hija hekk kif indikat fl-Annex 2 u ghandha tinkludi kwalunkue parti tal-binja inkluz servizzi. It-Tribunal josserva ulterjorment li l-Policy GZ-EDGE-1 tkompli tistipola dan li gej:

"The relevant provisions in PART 2 of the DC2005 shall continue to apply. In cases of conflict with this policy, the provisions of this local plan policy shall prevail."

Illi l-linja gwida DC2005 ma kienetx applikabli fil-mument tad-decizjoni tal-applikazzjoni odjerna stante li tali linja gwida giet sostitwita u hija fil-prezent id-DC15, u konsegwement huwa car li hija l-ahhar linja gwida, ossia DC15 li hija applikabli. Barra min hekk, ghalkemm qed jigi ndikat mill-appellanti li f'kaz ta' kunflitt bejn il-Pjan Lokali u l-linja gwida ghandhom japplikaw id-dispozizzjonijiet tal-pjan prevalenti skont l-ordni ta' precedenza indikata fl-Artikolu 52 tal-Kapitolu 552, fil-kaz odjern ma' jezisti l-ebda tip ta' kunflitt ghaliex l-gholi tas-sulari indikat fil-Pjan Lokali giet traspost b'gholi ekwivalenti f'metri hekk kif indikat fil-Policy P35 u Annex 2 tal-linja gwida DC15.

Illi meta jigi meqjus l-gholi kif approvat fil-PC 26/18, li kif indikat precedentament huwa regolat bid-dispozizzjonijiet tal-Policy GZ-EDGE-1, skont l-Annex 2 tal-linja gwida DC15, tali gholi jissarraf f'gholi kumplessiv ta' 12.3 metri skont l-interpretazzjoni moghtija fit-tieni kolonna [Relattiva ghal gholi ta' zewg sulari bil-basement kif indikati fil-PC26/18] tal-Annex 2 tal-linja gwida DC15. Barra min hekk, skont id-dettami tal-Policy P35 "The height of the street façade is arrived at by deducting 3.4 metres from the maximum allowable height provided in Annex 2.", u ghaldaqstant jirrizulta li fil-kaz odjern l-gholi talfaccata m'ghandux jeccedi 8.9 metri [Skont sezzjoni 4.7 fil-case officer report a fol 159A fl-inkartament tal-PA2035/21]. Illi fl-ambitu ta' dan, it-Tribunal josserva li fl-analizi taghha l-Awtorita ndikat kif

segwenti fir-rigward tal-gholi massimu permissibli *“PC 26/18 (doc.154A) designates the allowable height limitation on site as governed by policy GZEDGE-1 of the Gozo and Comino Local Plan, which according to Annex 2 of the DC15 can be converted to an overall allowable height of 12.3m and an allowable façade height of 8.9m.”* It-Tribunal huwa fi qbil ma’ din l-analizi tal-Awtorita fir-rigward tal-gholi permissibli f’ammont ta’ metri kif regolat bil-Plan Lokali u kif interpretat permezz tal-Policy P35 u Annex 2 tal-linja gwida DC15.

Illi madankollu il-Policy P35 ma tieqafx biss billi taghti interpretazzjoni tas-sular f’termini ta’ metri, izda tinkludi wkoll limitazzjoni tan-numru ta’ sulari li wiehed jista jaghmel skont l-gholi permissibli f’termini ta’ metri, u mill-inkartament tal-applikazzjoni odjerna ma’ jirrizulta li sar l-ebda tip t’apprezzament min-naha tal-Awtorita f’dan ir-rigward. Nonostante dan, it-Tribunal ma jistax jinjora l-*commitments* legali stabbiliti fil-kuntest immedjat tas-sit anke ghalix kien ndikat fir-risposta tal-Awtorita, fl-evalwazzjoni tal-kaz odjern saret referenza ghal permess adjacenti man-naha tal-Punent PA05048/20, liema permess stabbilixxa l-gholi totali ta’ 12.3 metri fuq l-istess xaqliba ta’ Triq It-Tempju tal-Imramma minghajr ritirar [Skont sezzjoni 4.7 fil-case officer report a fol 159a fl-inkartament tal-PA2035/21]. Barra minn hekk jirrizulta li segwenti ghal hrug tal-permess odjern, giet approvata emenda tal-permess odjern fil-PA01312/22, filwaqt li magenb is-sit odjern fuq innaha tal-lvant gie mahrug il-permess PA00104/22 li wkoll jikkonsisti f’gholi ta’ 12.3 metri minghajr iritar fuq Triq It-Tempju tal-Imramma. Ghaldaqstant jirrizulta li s-sit odjern jinsab pozizzjonat bejn zewg siti kommessi bl-istess gholi ta’ erba sular minghajr iritar fuq Triq It-Tempju tal-Imramma. Oltre dan, fuq ix-xaqliba l-oħra ta’ din it-triq gew approvati zvilupp b’gholi ta’ 4 sulari u sular iritarat fil-permessi PA02087/21 u PA04301/22.

It-Tribunal josserva li dawn il-permessi jikkostitwixxu *commitments* legali li ghandhom jittiehdu in kunsiderazzjoni fl-analizi tal-kuntest, u dan in vista ta’ dak pprovdut fil-policy P1 tal-linja gwida DC15 u l-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552. It-Tribunal josserva ulterjorment li ma’ gie ntavolat l-ebda appell fil-konfront tal-permessi PA00104/22 u PA04301/22 fiz-zmien stipulat bil-ligi, filwaqt li l-appell numri 137/22 u 146/21 (fil-konfront tal-permessi relattivi PA02087/21 u PA05048/20) ukoll qed jigi michuda, u dan ghar-ragunijiet hemm spjegati.

Illi ghalhekk jirrizulta li fiz-zona in kwistjoni hemm ammont estensiv ta’ *commitments* li ghandhu influwenza diretta fuq l-izvilupp odjern sabiex tibqa’ tigi mharsa l-amenita’ vizwali kif riflessa fil-kontinwita’ arkitettonika ta’ dawn il-binjiet. Din il-kontinwita’ hija evidenti kemm fil-pjanti approvati fl-applikazzjoni odjerna li tinkludi l-faccata tal-izvilupp approvat fil-PA05048/20 [Skont pjanta a fol 148B fl-inkartament tal-PA2035/21], u fil-pjanti approvati fil-PA00104/22 li tinkludi l-faccata tal-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna u fil-PA05048/20 [Skont pjanta a fol 55E fl-inkartament tal-PA104/22].

Illi fil-fehma tat-Tribunal, il-kuntest immedjat tas-sit u l-*commitments* legali li gew stabbiliti huma fattur materjali ferm importanti, u jimmerita kunsiderazzjoni xierqa ai termini ta’ dak li jitlob l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta’ Malta, fejn fis-subartikolu (d) jinghad li *“fid-determinazzjoni ta’ applikazzjoni għall-permess għall-izvilupp, il-Bord tal-Ippjanar għandu jqis kull haga oħra ta’ sustanza, kompriz commitments legali fil-vicin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji li l-Bord tal-Ippjanar jista’ jqis bhala rilevanti.”* B’rabta ta’ dan, it-Tribunal jaghmel ukoll referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet *Ghaqda tar-Residenti ta’ Santa Maria Estate vs LAwtorita tal-Ippjanar* (appell numru 43/2019) li propju kienet tirrigwarda kwistjoni marbuta ma’ *commitment*, fejn gie kkunsidrat hekk kif segwenti:

“Dan l-aggravju jimmerita konsiderazzjoni ghax jitratta l-kwisjtoni spinuza tal-valur u effett tal-element tal-commitment ghal determinazzjoni ta’ applikazzjoni ta’ zvilupp. Il-Qorti gia esprimiet ruhha fis-sens illi ebda commitment ma jista’ jgib fix-xejn ligi, pjan jew policy u dan hu l-ispirtu tal-artikolu 71(2) tal-Kap. 552. L-elementi kollha msemmija fl-istess artikolu jikkomplimentaw mhux jissostitwixxu l-ligijiet, pjanijiet u policies li fejn huma cari, kull approvazzjoni ta’ zvilupp kontrihom hi trasgressjoni ta’ dak li ried il-legislatur.

Maghdud dan il-Qorti tqis illi f’dan il-kaz il-policy applikabbli hi P28 tad-DC2015, li jghid li Santa Marija fil-Mellieha jippermetti biss zvilupp ta’ bungalow detached b’arja minima ta’

1,000 metru kwadru. Dan tghidu car il-policy. Dak li rrefera ghalih it-Tribunal li tirrizulta minn nota fl-ahhar tal-policy rigward nuqqas fil-pjan lokali li juri zoning jew zoning conditions hi irrelevanti u superflua f'dawn ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz li jinkwadra ruhu fi zvilupp car milqut bil-policy P28. Il-policy P1 tippermetti konsiderazzjonijiet dwar lestent tal-'commitment' u tispecifica l-fatturi fejn ghandu jittiehed dan il-fattur fosthom 'zviluppi gia legalment ezistenti fiz-zoni'. Pero l-policy P1 mhix qed teskludi jew timmitiga lportata tal-ligijiet, pjanijiet u policies fejn dawn huma cari. Il-Qorti taghmel puntwalizzazzjoni li fejn zona tkun fil-maggor parti taghha tant gia kommissa ghal zvilupp li mhux konformi ma' policy, ligi jew pian tant li l-izvilupp propost jekk ma jigix approvat ikun l-eccezzjoni flagranti ghal dak li jirrizulta legalment zviluppat fiz-zona u jmur kontra aspettattiva legittima u ta' sustanza, allura f'dak il-kaz l-element tal-commitment ikun importanti ghal evalwazzjoni tal-applikazzjoni. F'kaz simili il-ligi, pian jew policy issir biss kelma mejta li ghandha tinbidel immedjatament mill-legislatur biex tirrispekkja z-zona jew il-parti taz-zona milquta."

Illi finalment, fuq il-kwistjoni tal-gholi tal-izvilupp, it-Tribunal josserva li l-appellanti fittrattazzjoni finali ghamlu referenza ghad-decizjonijiet moghtija mit-Tribunal diversament kompost fl-appelli numri 145/21 u 389/19. It-Tribunal fuq dawn josserva li l-appell numru 389/19 kien jirrigwarda sanzjonar ta' hajt tas-sejjieh u t-thawwil ta' sigar, b'hekk dan m'ghandu l-ebda tip ta' relevanza ghal kwistjoni tal-gholi tal-izvilupp in mertu. Fir-rigward tad-decizzjoni moghtija fl-appell numru 145/21, filwaqt li din wkoll kienet tinkludi kwistjonijiet fuq l-gholi tal-izvilupp inkluz nuqqas ta' konformita mal-Policy P35, it-Tribunal josserva li hekk kif indikat f'diversi decizjonijiet, ic-cirkostanzi specifici ivarjaw minn sit ghal sit, u filkaz odjern jirrizulta li fil-madwar hemm commitments legali estensivi li ma jistawx jigu nJORATI, u dan hekk kif spjegat fil-paragrafi precedenti.

Illi ghaldaqstant, filwaqt li jirrizulta li l-Awtorita naqset milli taghmel apprezzament olistiku tal-ammont ta' sulari approvati fil-permess odjern li kellu jsir *in linea* mal-limitazzjoni ta' lgholi kif interpretat bil-linja gwida DC15, fil-fehma kkunsidrata tat-Tribunal dan l-gholi huwa wiehed gustifikabbli fl-ambitu ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan tenut li l-izvilupp odjern huwa riflessjoni ta' kontinwazzjoni cara ta' l-gholi ta' l-izvilupp kif stabbilit legalment fuq iz-zewg nahat tas-sit.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan aggravju.

It-Tieni, it-Tielet, ir-Raba` u l-Hames Aggravji

Dawn l-aggravji ser jigu kkunsidrati flimkien stante li dawn jirrigwardaw il-parti tal-proposta li qed jesporgi 'l barra mill-linja taz-zona tal-izvilupp, ossia l-izvilupp taz-zona tal-pixxina. Lappellanti qed jargumentaw li kien hemm nuqqas t'osservanza ta' Policies 1.2D u 6.4 tallinja gwida rurali tal-2014, kif ukoll li gew injorati d-dispozizzjonijiet f'*Thematic Objective* 1.10 u *Rural Objective* 1.7 tal-iSPED. It-Tribunal fl-ewwel lok josserva li fl-evalwazzjoni talproposta odjerna, l-Awtorita ndikat hekk kif gej fir-rigward ta' din il-parti tal-proposta:

"Drawing 142C proposes the construction of a pool and surrounding deck area in an area outside the development zone (block plan at 118E refers). Despite ERA objections (doc.45A) in relation to the proposed development ODZ, policy 6.4 of the Rural Policy and Design Guidance 2014 (RPDG14), allows pools and surrounding decking with an area of 75m², which may be increased up to a maximum of 5m² per additional residential unit. A similar pool was approved on the adjacent site subject to permit PA 5048/20 and other similar commitments in the vicinity of the site are visible through GeoServer.

The pool and surrounding deck area have a cumulative area of 215m² which falls within the allowable area when considering 75m² plus 140m² (5m² multiplied by 28 additional units) which is equal to 215m² allowed by policy 6.4 of the RPDG14. The area calculated also includes that proposed within the Development Zone as well as the basement stairwell (drwg.142C).

The existing rubble walls will be dismantled and re-built according to policy 2.9 of the

RPDG14, with a height that does not exceed 1.2m above existing soil levels (drwg.118D/142B/142C)." [Skont sezzjoni 4.7 fil-case officer report a fol 159A fl-inkartament tal-PA2035/21]

Illi mill-estratt supra-citat jirrizulta li l-izvilupp tal-pixxina gie kkunsidrat abbazi taddispozizzjonijiet fil-*Policy* 6.4 tal-linja gwida rurali tal-2014, liema *policy* tirregola zvilupp ta' *swimming pools* barra z-zona ta' zvilupp.

Illi fl-aggravji mressqa, l-ghaqda appellanta qed targumenta li *Policy* 6.4 hija ntiza ghal zvilupp ta' *swimming pool* ma' residenzi li jinsabu fl-ODZ u mhux fl-iskema tal-izvilupp, u li applikazzjoni ta' din il-*policy* ghal residenzi fl-iskema tal-izvilupp imur kontra l-objettivi talistess linja gwida rurali. Fil-mori tal-appell, jigi argumentat ulterjorment mill-appellanti li lizvilupp tal-pixxina mhux biss jinsab barra z-zona tal-izvilupp, izda li din il-parti tas-sit hija mifruda mir-residenzi minhabba l-prezenza ta' passagg pubbliku li jaqsam is-sit, u ghaldaqstant l-izvilupp m'huwiex fil-konfini tar-residenzi.

Illi b'mod specifiku l-ghaqda appellanti qed tindika li l-izvilupp tal-pixxina mhux in linea ma' diversi objettivi inkluzi f'*Part 1* tal-linja gwida rurali tal-2014, u t-Tribunal hawnhekk josserva li din il-parti tal-linja gwida tinkludi "*set of overarching general policies*" [Paragrafu 0.13 fil-linja gwida rurali tal-2014]. It-Tribunal ha konjizzjoni ta' dawn l-objettivi, 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-attivitá agrikola u limitazzjoni tal-firxa tal-izvilupp, u jinkoragixxu zvilupp sostenibli, kif ukoll l-immaniggjar 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 legallyestablished accommodation;

(2)the proposed pool and any ancillary facilities are of a compatible design and mustrespect 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 areashall not exceed a footprint of 75m². In the case of multiple accommodations the said maximum size of 75m² 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 andincorporated 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

itTribunal jinkwadraw fl-objettivi esperessi fil-parti inizjali tal-linja gwida rurali, u ghaldaqstant huwa mportanti li zvilupp ta' dan it-tip ikun konformi mal-kriterji.

Illi wiehed mill-argumenti mqajjma mis-socjeta appellanta huwa li l-intenzjoni tal-*Policy* 6.4 hija sabiex jigi regolat zvilupp ta' *pools* ma' residenzi li huma stabbiliti legalment u li huma fihom nnifishom fl-ODZ. It-Tribunal josserva *Policy* 6.4 hija ntiza li tirregola zvilupp esklussivament relatat ma' *pools* fuq art fl-ODZ hekk kif indikat fl-ewwel parti tal-*policy*, u filwaqt li kriterji (1) u (3) jesigu li tali zvilupp ghandu jsir fil-konfini ta' residenzi stabbiliti, ma' jispecificawx li l-residenzi ghandhom ikunu pozizzjonati fl-ODZ, ghaldaqstant tali argumentazzjoni tal-ghaqda appellanti hija wahda bla bazi.

Illi l-argument l-iehor ewlieni fil-konfront ta' din il-parti tal-proposta huwa li l-izvilupp tazzona tal-pixxina m'huwiex fil-konfini tar-residenzi, u ghalhekk bi huwa bi ksur tal-*Policy* 6.4 li tesigi li dan ghandu jkun "*within the curtilage of a legally-established accommodation*". It-Tribunal josserva li ghalkemm kif gie ndikat mill-ghaqda appellant, jezisti passagg pubbliku bejn il-parti tas-sit fil-konfini taz-zona tal-izvilupp fejn qed jigi propost l-izvilupp residenzjali u l-parti tas-sit fejn qed jigi propost l-izvilupp tal-*pool*, dawn iz-zewg partijiet tas-sit huma konnessi permezz ta' passagg sotterran inkluz fil-permess odjern intiz sabiex jaqqad dawn iz-zewg partijiet tas-sit [Skont pjanti a fol 140A u 142C fl-inkartament tal-PA2035/21], u ghaldaqstant jirrizulta li z-zona tal-pixxina hija fil-konfini talizvilupp residenzjali formanti mill-izvilupp approvat. B'rabta ma' din il-kwistjoni, l-appellanti qed jaghmlu referenza ghad-decizjonijiet moghtija minn dan it-Tribunal kif diversament kompost fl-appelli numri 149/12 u 50/22, izda jirrizulta li c-cirkostanzi relattivi ta' dawn il-kazijiet m'humieq komparabli ma' dawk tal-kaz odjern. Dan ghaliex fiz-zewg kazijiet cittati is-siti fejn kien qed jigi propost il-*pool* u fejn hemm ir-residenza huma fizikament distakkati minn passagg u m'ghandhom l-ebda tip ta' konnessjoni, mentri hekk kif gie ndikat precedentament, fil-kaz odjern iz-zona tal-pixxina hija konnessa mar-residenzi permezz ta' passagg sotterran li jghaddi min taht il-passagg indikat mill-appellant bhala wiehed pubbliku. Barra minn hekk, il-kuntest partikolari mas-siti relattivi m'humieq komparabli ghaliex fil-kaz odjern is-sit in kwistjoni m'huwiex skedat u jinsab direttament magenb izzona tal-izvilupp, mentri fil-kaz tal-appell numru 149/12 is-sit jinsab f'zona skedata bhala sit ta' *Natura 2000*, *Area of High Landscape Value* u *Special Area of Conservation (SAC)*. Ghaldaqstant, il-mertu tal-kazijiet citati mill-appellanti m'humieq meqjusa komparabbli ghall-mertu tal-kaz odjern.

It-Tribunal josserva ulterjorment li s-sentenza citata mill-*permit holder* li gie moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet *Kunsill Lokali Pembroke et. vs L-Awtorita tal-Ippjanar et.* (appell numru 53/2021) in parti tirrigwarda kwistjoni mqajjma dwar zvilupp li kien qed isir taht it-triq, u fiha gie kkunsidrat is-segwenti:

"...billi permess ta' zvilupp jinhareg bla pregudizzju ghal drittijiet ta' terzi u billi wkoll l-Awtorita tat-Trasport li tahtha jaqghu t-toroq kif inhi din skemata ma sabet ebda oggezzjoni ghall-izvilupp taht il-livell tat-triq, ma kienx hemm raguni ghaliex kellu jintlaqa' l-aggravju. il-Qorti taqbel mat-Tribunal li l-appellanti ma gabu ebda prova jew argument legali ghaliex il-fatt wahdu li hemm triq skemata ifisser li sid is-sottoswol ma ghandux jeddijiet. It-triq mhix mittiefsa ghalkemm ghadha ma saritx u ghalhekk l-aggravju kif maghmul ma fihx mertu legali li ghandu jigi mistharreg."

Illi fil-kaz odjern wkoll ma giet imqajjma l-ebda oggezzjoni min-naha ta' *Transport Malta* [Skont dok a fol 130A fl-inkartament tal-PA2035/21] u lanqas ma gie mqajjem xi thassib dwar l-*ownership* tas-sit, konsegwentament il-konnessjoni permezz ta' passagg sotterran taz-zewg partijiet tas-sit, ossia l-parti tal-blokka t'appartamenti u l-parti tal-*pool*, ma hija ta' ebda thassib.

It-Tribunal josserva ulterjorment li l-izvilupp taz-zona tal-pixxina inkluz id-*decking*, huwa limitat fil-parti tas-sit direttament biswit il-passagg pubbliku mal-konfini tat-Tramuntana, u ghalhekk il-firxa ta' dan l-izvilupp hija wahda minima u konformi mal-objettivi generali tallinja gwida rurali inkluz *Policy* 1.2D li tesprimi l-ghan li jkun hemm protezzjoni tal-hamrija *in situ*, u ma' *Rural Objective* 1.7 tal-*iSPED* li tesprimi l-ghan sabiex ikun hemm sostenn tassettur

agrikolu “*by controlling the cumulative effect of rural Development*”. Dan apparti mill-fatt li hekk kif indikat mill-Awtorita, l-izvilupp approvat huwa soggett ghal obbligi sabiex issir rilokazzjoni tal-hamrija. Oltre min hekk, hekk kif gie fl-evalwazzjoni tal-Awtorita, ghal-kemm iz-zona tal-pixxina inkluz id-*decking* ghandhom impront kumplessiv ta’ 215 m.k. li huwa fil-limit ta’ dak permessibli skont il-*policy* 6.4, huwa biss 170 m.k. min dawn li jisporgi ‘l barra mill-linja taz-zona tal-izvilupp [Skont pjanti a fol 142C fl-inkartament tal-PA2035/21], u ghaldaqstant dan ikompli jillimita l-impatti ta’ tali zvilupp.

Illi ghaladarba tezisti *policy* specifika dwar zvilupp ta’ *pools* fl-ODZ, fil-fehma kunsidrata tat-Tribunal, li l-Awtorita’ mxiet b’mod regolari meta applikat id-dettami tal-*policy* 6.4. Ghaldaqstant isegwi l-izvilupp tal-*pool area* ‘l barra mill-linja taz-zona tal-izvilupp huwa zvilupp gustifikat u ghaldaqstant in linea ma’ *Thematic Objective* 1.10 tal-*iSPED*.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad it-tieni, it-tielet, ir-raba u l-hames aggravji.

Is-Sitt Aggravju

F’dan l-aggravju l-ghaqda appellanti tressaq zewg argumenti, ossia li l-*policies* tal-ippjanar gew injorati minghajr ebda gustifikazzjoni u li r-rakomandazzjoni maghmula min konsulenti esperti gew injorati bla ebda raguni.

Illi fir-rigward tal-allegat ksur tal-*policies* minghajr ebda gustifikazzjoni ma’ ssir referenza ghal l-ebda *policy* addizzjonali ma’ dawk gia elenkati u kkunsidrati fl-ewwel hames aggravji, u ghaldaqstant tali allegazzjoni hija nfondata.

Illi fir-rigward tal-allegat nuqqas ta’ kunsiderazzjoni ta’ rakkomandazzjoni maghmula min konsulenti esperti, l-ghaqda appellanti taghmel referenza ghar-risposti moghtija mill-SCH u l-ERA u tindika li dawn qajmu thassib serju fir-rigward tan-numru ta’ sulari u l-firxa talizvilupp ‘l barra mill-linja taz-zona tal-izvilupp.

It-Tribunal ha konjizzjoni tar-risposti moghtija mill-SCH u l-ERA, fejn seta josserva li tthassib mqajjem min dawn iz-zewg konsulenti esterni fir-rigward tal-gholi tal-izvilupp huwa bbazat fuq nuqqas ta’ konformita mal-*Policy* GZ-EDGE-1, filwaqt li fir-rigward tal-parti talizvilupp li l-barra mil-linja taz-zona tal-izvilupp, ossia l-*pool area*, l-ERA tindika li l-proposta hija bi ksur ta’ *Policy* GZ-AGRI-1 tal-Pjan Lokali.

B’referenza ghal dak diskuss supra fl-aggravji precedenti il-fatt li l-Awtorita’ marret in parti kontra l-kummenti tal-konsulenti ma jfissir li kien hemm xi ksur tal-Artikolu 72 ta’ Kap. 552 tal-Ligijiet ta’ Malta kif qed jallegaw l-appellanti. M’hemm xejn fil-process tal-applikazzjoni li juri li tali kummenti gew skartati jew li l-Awtorita’ tal-ippjanar ma haditx konjizzjoni taghhom. Li kieku kien ireggi l-argument tal-appellanti f’dan ir-rigward, ikun ifisser li ghaladarba ikun hemm xi forma ta’ oggezzjoni f’applikazzjoni tal-izvilupp, dan ghandu jigi awtomatikament irrifjutat, pero’ dan mhux ikkontemplat fl-Artikolu 72. L-Artikolu 72 jorbot biss lill-Awtorita’ sabiex tiehu konjizzjoni ta’ kwalunkwe ilmenti impressqa f’applikazzjoni talizvilupp, liema procedura giet segwita tul il-process kollu tal-applikazzjoni.

Ghaldaqstant, is-sitt aggravju qed jigi michud.

Is-Seba Aggravju

Illi f’dan l-aggravju l-ghaqda appellant qed tallega li kien hemm dikjarazzjonijiet foloz li wasslu ghal informazzjoni kunfliggenti li mmina l-iprocessar adegwat ta’ din lapplikazzjoni, b’referenza ssir ghal dikjarazzjonijiet li saru fil-formola tal-applikazzjoni.

Illi fir-risposta tal-Awtorita’ jigi ndikat li meta l-maggior parti tal-izvilupp huwa fiz-zona talizvilupp u jhares fuq triq skemat, tali zvilupp huwa meqjus li jinsab fil-limiti ta’ zona talizvilupp, dan ghal-fini ta’ procedura u *policies* applikabbli. L-Awtorita’ qed tindika wkoll li lhitan ezistenti tas-sejjiegh fil-parti ta’ l-ODZ se jitwaqqghu u jinbnew bl-istess materjal, u li s-sigar tal-bajtar tax-xewk ser jigu sostitwiti b’sigar endemici bhal sigar taz-zebbug u tac-citru.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-formola tal-applikazzjoni a fol 12E fejn ser josserva li fissezzjoni ‘*Site zoning*’ ma giex ndikat li s-sit jaqa’ wkoll fl-ODZ, filwaqt li fis-sezzjoni ‘*Trees and Rubble Walls*’ ma’ giex indikat li ser jigu affetwati xi sigar jew hitan tas-sejjiegh. It-Tribunal jirrikonoxxi li partijiet mis-sit odjern jaqghu ‘l barra miz-zona ta’ l-izvilupp, u jirrizulta li dan gie ndikat kemm fis-*site plan* kif ukoll fil-pjanti sottomessi mill-istess applikant. Oltre dan, il-pjanta tat-

twaqqiegh a fol 118D tindika li ser jitwaqqghu hitan tassejjiegh u jinqalaw sigar tal-bajtar tax-xewk, bil-hitan tas-sejjiegh fil-parti ta' l-ODZ proposti li jergaw jigu mibnija, hekk kif jirrizulta wkoll fil-pjanta a fol 142C u fil-kundizzjoni numru 3 tal-permess.

It-Tribunal josserva ulterjorment li fl-evalwazzjoni tal-proposta odjerna, l-Awtorita taghmel referenza ghal pjanti sottomessi u mhux ghal formola tal-applikazzjoni, u fl-analizi tal-proposta gie rikonoxxut li parti mill-izvilupp propost huwa propju fl-ODZ u li ser jigu affetwati hitan tas-sejjiegh, b'dawn gew specifkament evalwati fil-parti intitolata "*Swimming pool and deck area in ODZ, rubble walls*" fis-sezzjoni 4.7 tal-case officer report a fol 159A. Ghalhekk jirrizulta li l-istess Awtorita' qieset il-*policies* li jappartjenu ghal zoni li jestendu lil hinn mill-linja ta' l-izvilupp oltre dawk applikabli ghall-parti tal-proposta fizzaona tal-izvilupp. Oltre minn hekk, jirrizulta li l-applikazzjoni odjerna giet deciza mill-Kummissjoni tal-Ippjanar li hija nkarigata tiddecidi fuq applikazzjonijiet ODZ u UCA, liema Kummissjoni hija komposta minn nies kompetenti li huma konxji mill-kontenut u limportanza tal-*policies* li jkunu qeghdin japplikaw.

In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, jirrizulta li l-Awtorita kienet ben konxja li parti missit odjern jaqa' fl-ODZ u li ser jigu affetwati xi sigar u hitan tas-sejjiegh, u konsegwentament ma jirrizultax li l-informazzjoni ddikjarata fuq il-formola tal-applikazzjoni kellha xi influenza fuq l-ezitu tad-decizjoni tal-Awtorita'. Dan kif anke 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-decizjoni finali tal-Bord tal-Ippjanar**. Meta ir-rakkomandazzjoni tal-konsulenti esterni u, jew talkonsulenti oħra tindika approvazzjoni suggetta għal kondizzjoni li permess ulterjuri jkun meħtieġ mill-konsulent estern inkwistjoni u, jew mill-konsulenti l-oħra, u l-Bord tal-Ippjanar jiddeciedi li johroġ il-permess ta'żvilupp, il-Bord għandu jinkludi l-kondizzjoni li titlob permess ulterjuri mingħand il-konsulent inkwistjoni u, jew mill-konsulent estern bħala parti mill-permess ta' żvilupp." [enfasi mizjuda]

Għal dawn il-motivi, dan l-aggravju qed jigi michud.

It-Tmien Aggravju

Illi f'dan l-aggravju qed jigi allegat li kien hemm frammentazzjoni tal-izvilupp intiza sabiex tigi evitata evalwazzjoni u analizi olistika tal-impatti kumulattivi tal-izvilupp, u li dan huwa bi ksar tal-*policy*.

It-Tribunal jaghmel referenza għall-Artikolu 15 tal-Kapitolu 551, fejn is-subartikolu (b) jesigi li appell għandu "*isemmi distintament il-kapi tad-decizjoni li magħhom ma hemmx qbil taħt intestaturi differenti, flimkien mar-raġunijiet taħt kull intestatura għaliex ikun qiegħed isir lappell*". Illi similarment għal dak li gie ndikat fl-aggravju precedenti, f'dan l-aggravju lappellanti wkoll naqsu milli jindikaw b'mod distint dik il-*policy* jew dawk il-*policies* li qed jigu miksuru bl-izvilupp kumplessiv hekk kif approvat fl-applikazzjoni odjerna u l-applikazzjoni PA 5048/20, b'din tal-ahhar hija soggett għal appell numru 146/21 u qed jigi deciz flimkien ma' l-appell odjern. L-unika referenza għal *policies* tal-ippjanar li saret millgħaqda appellanti hija fl-ewwel hames aggravji u dawn gew ikkunsidrati min dan it-Tribunal fl-aggravji rispettivi.

It-Tribunal jinnota wkoll li m'hemm l-ebda restrizzjoni li art fabrikabli fiz-zona ta' l-izvilupp ma' jistax jinqassam f'porzjonijiet separati. Dan seta' japplika li kieku fl-ezercizzju tar *Rationalisation* addottat wara l-hrug tal-Pjan Lokali jew fis-segweni approvazzjoni tal-*PC application 26/18* giet imposta xi restrizzjoni fuq l-izvilupp taz-zona li jrid isir *comprehensive development*, izda fil-kaz in ezami dan mhuwiex il-kaz. It-Tribunal josserva wkoll li millpjanti approvati jizzulta li l-izvilupp approvati fl-applikazzjoni odjern u l-applikazzjoni PA05048/20 huma separati, u konsegwentament tali zviluppi huma indipendenti min xulxien u jistaw jigu implimentati skont ir-regoli u l-ligijiet applikabli. It-Tribunal josserva wkoll li filkors tal-applikazzjoni odjerna, l-Awtorita kienet ben konsapevoli tal-permess l-iehor mahrug fil-PA05048/20, tant li dan il-permess huwa msemmi b'diversi istanzi fl-evalwazzjoni magħmula

mid-Direttorat tal-Ippjanar [Skont il-case officer report a fol 159A fl-inkartament tal-PA2035/21]kif ukoll rifless fil-pjanti approvati.

Ghal dawn il-motivi, jirrizulta li l-allegazzjoni li l-applikant attenta li jevita evalwazzjoni u analizi olistika tal-impatti kumulattivi tal-izvilupp billi dahhal applikazzjonijiet separati hija assenti min xi tip ta' raguni, u ghalhekk hija fil-fehma meqjusa ta' dan it-Tribunal allegazzjoni infondata.

Ghaldaqstant dan l-aggravju qed jigi michud.

Decide:

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-permess kif mahrug fil-PA02035/21.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal applika hazin il-policy 6.4 tal-RPDG 2014 billi l-pixxini la jinsabu fil-konfini tar-residenzi liema residenzi lanqas huma legally established. Hemm ukoll ksur tal-policy 1.2D tal-RPDG 2014 li tehtieg li hamrija tinzamm in situ;
2. It-Tribunal naqas li jqis sew li t-tehid ta' art rurali ODZ ghal pixxina u formalizzazzjoni tal-istess art imur kontra Oggettiv Tematiku 1.10 tal-iSPED li jehtieg li zoni rurali ma jigux abbuzati b'uzi mhux legittimi u necessarji. Ghalkemm il-policy RPDG 2014 taghti permess ghal swimming pool f'ODZ ta' certu kobor, dan irid jittiehed fl-isfond ta' dak li jrid l-iSPED cioe li tali zvilupp hu necessarju;
3. It-Tribunal skarta l-opinjoni tal-konsuent espert tal-ERA fejn citat l-policy tal-pjan lokali GZ-AGRI-1 bla ebda motivazzjoni izda qal biss li ma hemm xejn fl-atti li juru li l-kummenti maghmula gew skartati mill-Awtorita;
4. It-Tribunal applika hazin policy GZ-EDGE-1 billi ma kienx hemm irtirar tas-sular ta' fuq miz-zewg nahat skont il-figura A1.3a u strah fuq gwida kontradittorja tal-Kunsill Ezekuttiv.

L-ewwel aggravju

L-appellanti ghandhom ragun f'dan l-aggravju. Hu minnu kif qal it-Tribunal illi r-residenza li maghha qed jigi mizjud swimming pool mhux necessarjament tkun f'ODZ. Dak li tikkonsidra l-policy 6.4 tal-RPDG 2014 hu zvilupp ta' swimming pool fuq art ODZ. Dan pero hu safejn kien korrett it-Tribunal. Ghal bqija din il-Qorti tqis li t-Tribunal applika hazin il-policy imsemmija. L-ewwel kriterju li trid il-policy hu li l-pool jinsab 'within the curtilage of a legally established accommodation'. Mill-ewwel jinghad li s-sit fejn qed jintalab l-izvilupp ta' pool mhuiex konness ma' 'legally

established accommodation'. 'Legally established' skont il-glossarju tal-policy ifisser zvilupp kopert b'permess ta' zvilupp jew wiehed li jidher fuq ir-ritratti mill-ajru fl-1978. Il-policy qed tirreferi ghal zvilupp li gia qieghed hemm b'permess jew ghax gia jidher mir-ritratti mill-ajru tal-1978. Mhux qed jirreferi ghal zvilupp li ghadu ma sarx u kwindi zgur mhux stabbilit u b'rihet applikazzjoni ta' zvilupp jizdied zvilupp ta' pool f'art ODZ. B'zieda ma' dan, il-kliem tal-policy hu car ghax filwaqt li l-kelma 'pool' hi kwalifikata bil-kelma 'proposed' il-kliem 'legally established' ma ghandhiex l-istess kwalifika. Dan hu bizzejjed biex il-proposta tfalli. Ghal kompletezza l-ligi trid ukoll li l-izvilupp ta' 'pool' ikun 'within the curtilage' tal-akkommodazzjoni. 'Curtilage' ifisser il-konfini cioe 'the physical boundary surrounding a building, typically bound by a peripheral wall'. Hawnhekk, bejn l-izvilupp propost u l-izvilupp ta' pool hemm passagg pubbliku u hu dan li hu l-konfini. Il-fatt li hemm passagg sotteranju li jwassal ghal pool mill-izvilupp propost hu biss konnessjoni artificjali u mhux naturali kif trid il-policy.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi milqugh u l-parti tal-permess li jirreferi ghal pools qed jigi revokat. Ma hemmx lok ghall konsiderazzjoni tat-tieni u t-tielet aggravju billi wkoll jirreferu ghall-izvilupp tal-pool.

Ir-raba' aggravju

Dan l-aggravju wkoll jisthoqqlu jigi milqugh. Il-policy GZ-EDGE-1 tghid li sular addizzjonali hu permess basta jkun hemm irtirar ta' 4.25 minn mal-faccata f'binja li ghandha faccata fuq tnejn jew izjed partijiet. Il-policy hi applikabbli ghal siti li jiffaccjaw fil-parti zvilupabbli t-tarf ta' zona zvilupabbli. Dan hu fattwalment dak li jezisti fis-sit in kwistjoni. Il-parti zvilupabbli dahlet fiz-zona ta' zvilupp b'faccata fuq din iz-zona u ghadu jhares fuq art ODZ b'faccata fuq ODZ. Ghalhekk it-Tribunal kellu japplika dak li tghid il-policy b'referenza ghal figura A1.3a tal-pjan lokali.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-Ghaqda appellanti, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-lppjanar tad-19 ta' Ottubru 2023 safejn mhux konformi ma' dak deciz, u ghalhekk tirrevoka l-permess PA2053/21 safejn hemm il-proposta tal-pool u s-sular ta' fuq tal-izvilupp kif deciz f'din is-sentenza.

Spejjez għall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti

Prim Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur