QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 24 ta' April, 2024

Numru 7

Appell Nru. 84/2023

Claude Calleja, Joseph Grech, Anne Grech u Nigel Sibley

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Charles Cassar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi interessati tas-27 ta' Novembru 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-7 ta' Novembru 2023 li biha cahad l-appell tat-terzi u ikkonferma l-permess PA6627/21 'to excavate site to construct garages for private cars and reservoir at basement level and four terraced houses with swimming pool at ground, first and receded floor', fl-Gharb, Ghawdex;

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

Rat ir-risposta tal-applikant li wkoll issottometta li l-appell ghandu 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 minn terzi kontra l-approvazzjoni tal-permess PA6627/21 li jirrigwarda proposta ta' skavar tas-sit, kostruzzjoni ta' garaxxijiet ghal karozzi privati u bir fil-livell tal-*basement*, kif ukoll kostruzzjoni ta' erba' residenzi bil-*pool* fuq zewg sulari u iehor irtirat. Is-sit *de quo* huwa konsistenti minn plot vakanti f'Zona ta' Konservazzjoni Urbana li jestendi 'l barra miz-zona ta' l-izvilupp fil-parti ta' wara, u jinsab fi Triq Birbuba, fil-lokalita' tal-Gharb f'Ghawdex.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti terzi qed iressqu s-segwenti aggravji kontra lizvilupp approvat:
1.Illi l-izvilupp approvat jirrizulta f'intensifikazzjoni tal-uzu bl-introduzzjoni ta' erba'residenzi twal u dojoq, liema tqassim iwassal ukoll ghal zieda fid-densita' taz-zona f'dan ilkuntest partikolari. Illi dan imur kontra l-ghan ta' *Urban Objectives* 2.3 u 3.6 ta' l-iSPED. Oltre dan, it-tehid ta' art ODZ jinjora l-approcc sekwenzjali tal-iSPED u huwa fi ksur ta' *Thematic Objective* 1.10 tal-iSPED li jitlob li zoni rurali ma jigux sfruttati minn uzi li m'humiex legittimi jew necessarji.
2.Illi kemm l-ERA kif ukoll l-SCH oggezzjonaw ghall-izvilupp propost. Madanakollu, l-opinjoni ta' dawn l-esperti giet injorata mill-Kummissjoni bi ksur tal-Artikolu 72(f) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi l-Kummissjoni lanqas ma tat kunsiderazzjoni jew indirizzat l-oggezzjonijiet mressqa minn terzi.
3.Illi l-izvilupp propost imur kontra numru ta' *policies* tad-DC15, li jinkludu l-*policy* P8 minhabba l-holqien ta' appoggi mikxufa fuq il-genb u wara tal-bini, il-*policy* P20 minhabba li l-bieb tal-garaxx qed jaccedi l-wisa' ta' 3 metri fejn lanqas ma jista' jinghad li l-propozjon tieghu huwa f'armonija mal-faccata. Illi l-izvilupp huwa wkoll fi ksur tal-*policy* P26 u l-gwida G14 minhabba d-djuq tal-faccata ta' kull residenza meta residenzi ohra fl-istess triq ghandhom faccati wesghin, kif ukoll *policy* P39 minhabba li m'hemm ebda sulari rtirati ekwivalenti fuq il-propjetajiet adjacenti.
4.Illi l-formalizzazzjoni tal-art fl-ODZ hija bi ksur tal-*Policy* 1.2D tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014 u li tirrigwarda l-konservazzjoni u l-monitoragg tal-hamrija.
5.Illi l-izvilupp ta' *pool* fl-ODZ imur kontra l-*policy* 6.4 tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014 tenut li dawn m'humiex allokati fil-konfini ta' akkomodazzjoni stabbilita legalment, *ossia* koperta b'permess ta' l-izvilupp jew evidenti mir-ritratti ta' l-ajru tal-1978.
6.Illi l-Kummissjoni njorat kunsiderazzjonijiet materjali mportanti, bi ksur tal-Artikolu 72 tal-Kap. 552, li jirrigwardaw *swept paths* u d-diffikultajiet ghall-karozzi li jridu jaccessaw jew johorgu minn Triq Birbuba li hija *two-way*. Illi l-i*swept paths* kif indikati m'humiex in linea malwesghat minimi kif specifikati fid-DC15 sabiex jakkomodaw it-traffiku fit-triq.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' rriteniet l-approvazzjoni taghha u targumenta li l-erba' residenzi approvati kollha jsegwu r-rekwiziti mposti minn *policy* P32 tad-DC15 u ghalhekk ma jistax jinghad li s-sit m'huwiex sufficjenti biex jigi okkupat minn erba' residenzi separati. L-Awtorita' tirrimarka li l-provvedimenti tal-linja gwida li japplikaw ghall-izvilupp skont l-iSPED iridu jigu kkunsidrati fit-totalita' taghhom u mehuda flimkien mal-

policies sussidjarji, fosthom il-Pjan Lokali li jalloka s-sit ghal zvilupp residenzjali u ddaqs minimu ta' residenza kif regolat bid-DC15. L-Awtorita' tkompli ssostni li l-izvilupp odjern ma jipproponi l-ebda bini 'l barra miz-zona ta' l-izvilupp filwaqt li l-parti tal-bitha proposta fl-ODZ hija eligibbli ghal tali talba skont *policy* 6.4 tal-linja gwida rurali li talloka 75 metri kwadri ghal *pool* u *decking*. B'referenza ghat-tieni u s-sitt aggravji, l-Awtorita' targumenta li m'huwiex minnu li l-Kummissjoni naqset milli tikkonsidra r-risposti talkonsulenti u dan johrog car mit-talbiet li saru waqt is-seduta tal-21 ta' Gunju 2022. Minghajr pregudizzju, l-Awtorita' taghmel referenza ghall-pozizzjoni li ttiehdet mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appell PAB 281/17, kif ukoll ghad-decizjoni mill-Qorti tal-Appell flismijiet: **Michael Debrincat vs l-Awtorita' tal-Ippjanar** (55/2018), u tishaq li kull applikazzjoni ghandha titqies fuq il-mertu taghha skont il-*policies* applikabbli ghas-sit, flimkien mar-risposti tal-konsulenti, diment li tali konsiderazzjonijiet huma meqjusa ta' sustanza relevanti ghall-ippjanar u l-kaz. Oltre dan jinghad li l-Kummissjoni hadet ilkosniderazzjonijiet kollha relevanti sabiex l-evalwazzjoni ghall-access bil-vetturi tkun fondata fil-fatti, u f'dan ir-rigward l-Awtorita' taghmel referenza ghal dok. 172A fejn jidher bic-car li l-vetturi ghandhom access sodisfacenti ghal go l-izvilupp. L-Awtorita' zzid li la *Transport Malta* u lanqas il-Kunsill Lokali tal-Gharb m'huma joggezzjonaw ghallinformazzjoni prezentata. Fil-konfront tat-tielet aggravju, l-Awtorita' tirribatti li l-proposta hija in linea mar-rkwiziti tal-*policy* P8 tad-DC15 u dan tenut li l-izvilupp ser jigi mibni bilgebla tal-franka u fuq il-fil, filwaqt li m'hu ser jirristringi ebda dawl, arja jew ventilazzjoni ghar-residenti biswit u lanqas ser johloq kwsitjonijiet ta' privatezza ghal terzi. B'referenza ghall-*policy* P20 kwotata mill-appellanti, l-Awtorita' tirrileva li t-triq hija diga kommessa b'numru ta' fethiet u bibien ta' garaxxijiet b'daqs simili ghal dak propost, kif ukoll faccati li ma jinkludu ebda ritmu, simetrija jew konsistenza b'dana li l-proposta tkun qed tiddisturba larmonija tat-triq. L-Awtorita' taghmel referenza wkoll ghall-*policy* P26 u ssostni li d-disinn tal-binja huwa tali li jghaqqad il-wisa' kollha tas-sit b'mod holistiku u mhux bhala erba' faccati separati dojoq. B'referenza ghall-*policy* P39, kwotata wkoll mill-appellanti, lAwtorita' tishaq li mill-*block plan a fol* 102F johrog bic-car li l-izviluppi biswit ghandhom sulari rtirati u tinnota li t-Tribunal gia ghamel konsiderazzjonijiet simili fil-vicinanzi tas-sit odjern fl-appell PAB 459/20. Fil-konfront tar-raba' aggravju, l-Awtorita' ssostni li lformalizzazzjoni tas-sit qed issir in linea mal-*policy* 6.4 tal-linja gwida rurali tal-2014, filwaqt li l-bqija tal-btiehi fuq wara tas-sit ser jinzammu *tale quale* u sahansitra msebbha bix-xoghol ta' *landscaping*. B'referenza ghal dok. 102H, l-Awtorita' tinnota li l-hamrija ezistenti fuq wara tas-sit ser tinzamm u tigi konservata. Fil-konfront tal-hames aggravju, l-Awtorita' tirribatti li filfatt is-sit huwa meqjus bhala '*legally established*' ladarba hareg permess ghal residenza. Jinghad li lil hinn mill-fatt li z-zona tal-*pool* u *decking* hija filfatt inqas minn 75 metri kwadri, il-proposta qed issegwi t-tipologija ezistenti fil-madwar biz-zona kommessa b'numru sostanzjali ta' *pools* fl-ODZ.

Illi fil-mori tal-appell, is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali issottomettiet il-kummenti taghha fil-kapacita' taghha bhala konsulent estern. Is-Sovrintendenza tinnota intensifikazzjoni konsiderevoli ta' l-izvilupp f'Zona ta' Konservazzjoni Urbana u fit-tarf li jwassal ghal ODZ u dan minhabba serje ta' faccati dojoq u b'*massing* li m'huwiex wiehed mqassam b'mod xieraq b'dana li s-sular irtirat m'huwiex maqsum bhala strutturi tal-bejt. IsSovrintendenza tinnota li l-istil, ir-ritmu u l-volum konsiderevoli tal-faccata m'humiex izommu mal-karattru tal-qalba tal-villagg u ghalhekk l-izvilupp imur kontra l-*policy* P26 tadDC15. Jinghad li l-izvilupp imur ukoll kontra *Thematic Objective* 8 u *Urban Objective* 2.4 taliSPED li jfittxu li jissalvagwarjaw il-wirt kulturali u l-i*skyline* f'centri storici. Is-Sovrintendenza taghmel referenza ghal decizjoni mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Din l-Art Helwa vs L-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza Noel Gatt (26/2021) u d-decizjoni tatTribunal fl-appell PAB 298/21, ghall-fatt li l-Kummissjoni allegatament injorat kompletament ir-rakkomandazzjoni tal-SCH.

Illi waqt is-seduta tat-13 ta' Settembru 2022, il-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx oggezzjoni li dan l-appell u l-appell PAB 201/22 jinstemghu kontestwalment.

Illi permezz ta' Decizjoni Peliminari moghtija fil-15 ta' Settembru 2022, it-Tribunal kif diversament kompost cahad it-talba ghal sospensjoni tal-permess in mertu u ordna li l-appell jitkompla fuq il-mertu.

Illi fir-risposta tieghu ghal dan l-appell, l-applikant (illum il-*permit holder*) jissottometti li lprovvedimenti tal-iSPED iridu jinqraw flimkien mal-Pjan Lokali, id-DC15 u *policies* sussidjarji ohra u m'ghandhomx jigu nterpretati f'izolament. Illi r-residenzi proposti ma jestendux iktar mill-propjetajiet biswit kemm f'termini ta' fond tal-bini kif ukoll gholi ta' lizvilupp. L-applikant jinsisti wkoll li r-rakkomandazzjonijiet tal-konsulenti esterni m'humiex vinkolanti fuq il-korp li jiddeciedi l-applikazzjonijiet ghaliex dan ikun ekwivalenti ghal inverzjoni tar-rwoli. Illi fl-ahhar mill-ahhar ghandha tkun il-Kummissjoni li tiehu d-decizjoni fuq il-mertu tal-applikazzjoni u f'dan il-kaz il-Kummissjoni hadet konsiderazzjoni adegwata ta' dawk ir-rakkomandazzjonijiet gustifikati fejn waqt is-seduta tal-21 ta' Gunju 2022 propju talbet ghal xi modifiki tal-proposta. L-applikant ikompli jsostni li l-faccata ta' wara m'hijiex konsistenti minn hajt t'appogg mikxuf kif qed jallegaw l-appellanti fit-tielet aggravju, filwaqt li z-zewg hitan tal-genb huma fil-parti kbira adjacenti mal-bini ezistenti li fihom nfushom kienu qed joholqu hitan t'appoggi mikxufa. L-applikant ikompli jispjega li l-wisa' tal-bieb talgaraxx huwa konsistenti ma' fethiet ta' garaxxijiet ohra fl-istess triq kif jidher mir-ritratti *a fol* 141F. Oltre dan, jinghad li l-izvilupp propost huwa ampjament konformi mal-wisa' minima tal-faccata ta' 4 metri kif indikat fil-*policy* P26 u dan tenut li l-wesghat ivarjaw minn 4.8 metri sa 5.7 metri, filwaqt li l-erja ta' kull residenza hija ben konformi mar-rekwiziti minimi tal-*policy* P32 tad-DC15. L-applikant ikompli jargumenta li l-irtirar propost fil-livell tal-bejt huwa konformi mal-Figura 46 tad-DC15 u jirriflettu l-karatteristici predominanti u ttqassim f'bini iehor fl-istess triq. B'referenza ghar-raba' u l-hames aggravji, l-applikant jargumenta li ebda hamrija m'hi ser tintilef tenut li kwalunkwe hamrija ser tigi rikolata u uzata mill-gdid fil-gonna ta' l-istess sit, filwaqt li jinghad ukoll li dawn il-gonna ta' wara ser ikunu simili ghal dawk tal-plots adjacenti. B'referenza ghas-sitt aggravju, l-applikant jargumenta li r-raguni li propona bieb ta' garaxx wiesgha kien propju sabiex jippermetti access facli mit-triq pubblika minghajr ma jinholoq dewmien u ostaklu zejjed.

Illi f'nota ta' sottomissjoni ulterjuri, l-appellanti ssottomettew rapport tal-Perit Claude Calleja li jinkludi *survey* fotografiku taz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana tal-madwar kif ukoll numru ta' punti dwar kif l-izvilupp ma jirrizultax li huwa wiehed xieraq, hekk kif gej:

i. Illi d-disinn tal-bini propost huwa eccezzjoni fiz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana u jmurkontra diversi *policies* u linji gwida tad-DC15. Illi l-izvilupp mhux biss jirrizulta f'*overdevelopment* izda jwassal ghal kwistjonijiet ta' access li ser jaffettwaw madwar 100 familja li jghixu fl-istess triq, inkluz kull min irid jaccess z-zona tal-Kappella ta' San Dimitri.

ii. Illi t-tipologija tal-bini propost bhala '*inter-war terraced house*' hija wahda li d-DC15 ifittex li jevita u wahda li la tezisti fiz-Zona ta' Konservazzjoni tal-Gharb u ftit li xejn tezisti f'Ghawdex.

iii. Illi l-eccezzjoni ghall-bini fi spazji residwi fid-DC15 hija direzzjonata lejn artijiet li huma limitati fil-wisa' u ta' mhux inqas minn 4 metri sabiex dawn ma jinhlewx. Illi s-sit odjern ma jikkwalifikax bhala '*residual space*' u ser jinholoq precedent f'dan ir-rigward.

iv. Illi d-DC15 jissuggerixxi li s-sit m'ghandux jakkomoda iktar minn zewg residenzi bi *frontage* ta' mhux inqas minn 6 metri.

Illi f'nota ta' sottomissjonijiet finali, l-applikant ipprezenta figura bl-irtirar u l-gholi approssimattiv tal-proposta biex juri li fl-ebda punt l-gholi ma jeccedi lil hinn mill-gholi talbini mmedjatament biswit. L-applikant jerga' jindika wkoll fejn gia jezistu *setback floors*, b'referenza ghall-PA 7039/20 u PA 1299/17, u juri kif dawn huma wkoll vizibbli mil-livell terran tas-sit in mertu.

Illi waqt it-trattazzjoni finali, mizmuma waqt is-seduta tal-4 ta' Mejju 2023 l-appellanti jaghmlu referenza ghad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell moghtija fid-9 ta' Dicembru 2021 flismijiet: **Din l-Art Helwa vs l-Awtorita' tal-Ippjanar**, filwaqt li l-Awtorita' terga' taghmel referenza ghall-appelli PAB 281/17 u PAB 459/20.

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

Ikkunsidra;
Illi dan it-Tribunal sejjer jittratta l-aggravji tal-appell odjern skond is-segwenti:
L-Ewwel, ir-Raba' u l-Hames Aggravji:
Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-izvilupp kif approvat millAwtorita' jirrizulta f'intensifikazzjoni tal-uzu bl-introduzzjoni ta' erba' residenzi twal u dojoq, liema tqassim iwassal ukoll ghal zieda fid-densita' f'kuntest ta' Zona ta' Konservazzjoni Urbana.
Illi ezaminati fid-dettall ir-ritratti ezebiti [Dok.1G, 215B fl-inkartament tal-PA6627/21] u l-pjanti kif approvati mill-Kummissjoni tal-Ippjanar [Dok.171A-171F fl-inkartament tal-PA6627/21] fl-applikazzjoni odjerna, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li l-proposta tinkludi zvilupp ta' erba' residenzi fuq art vakanti u liema residenzi kollha jharsu fuq it-triq b'faccata ta' zewg sulari. Illi f'dan is-sens l-appellanti jikkontendu li l-izvilupp propost, fejn f'sit wiehed gew akkomodati erba' residenzi, ser iwassal ghal zieda fid-densita'. Nonostante dan, it-Tribunal jinnota li filwaqt li l-Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemmuna jindika s-sit bhala zona residenzjali skont Mappa 14.3-A u l-*Policy* GZ-HOUS-1, minghajr ma jillimita n-numru ta' residenzi li jistghu jigu akkomodati fuq is-sit, il-provvedimenti tal-linja gwida tad-DC15, meta kkunsidrati fit-totalita' taghhom, awtomatikament jirregolaw id-densita' ta' zvilupp fejn f'zoni b'tipologija A1, *ossia* dawk li jiffurmaw parti minn Zoni ta' Konservazzjoni Urbana, japplikaw *policies* u linji gwida li jirrigwardaw id-*depth of development* u r-*residential floorspace*, filwaqt li bl-introduzzjoni tad-DC 15 gie eliminat ukoll l-uzu ta' *semi-basement* ghal skop residenzjali.
Illi f'dan il-kaz, it-Tribunal seta' jikkonstata li r-residenzi proposti huma limitati ghal fond ta' madwar 27 metru mil-linja tal-bini filwaqt li l-garaxxijiet fil-livell terran iwasslu sal-fond massimu ta' 30 metru kif stipulat fil-*policy* P27 tad-DC15. Oltre dan, u kif targumenta lAwtorita' fir-rispsota taghha, kull residenza tirrispetta il-*minimum floorspace requirement* ta' 115 metri kwadri ghal residenzi ta' tliet kmamar tas-sodda jew iktar, kif stipulat fil-*policy* P32 tad-DC15. Illi ghalhekk f'dak li jista' jirregola n-numru ta' propjetajiet f'sit f'Zona ta' Konservazzjoni Urbana ma jidhirx li hemm xi rregolarita' bejn dak propost u l-provvedimenti tal-Pjan Lokali jew tad-DC15 meta l-proposta qed tipproponi erba' residenzi fuq is-sit odjern. Barra minn hekk, it-Tribunal ma jqisx li erba' residenzi fuq zewg sulari u iehor irtirat fuq sit ben imdaqqas, li jkopri erja ta' madwar 750 metri kwadri [Mkejjel mill-pjanta 171B a fol PA6627/21] gewwa l-iskema u erja totali ta' madwar 1760 metri kwadri, [Sezzjoni 'Other Information' f'pagna 4 ta' dok. 18A fl-inkartament tal-PA6627/21] qed joholqu intensifikazzjoni tal-uzu residenzjali fiz-zona, u ghalhekk l-argument tal-appellanti kontra z-zieda tad-densita' residenzjali fuq is-sit hija wahda superfluwa.

Illi l-appellanti jkomplu jaghmlu referenza wkoll ghal *Urban Objectives* 2.3 u 3.6 ta' l-iSPED li jitkellmu dwar l-importanza li jigi addottat approcc xprunat mill-kuntest fil-kontroll talgholi tal-bini u d-densita' f'centri storici u zoni urbani distinti, fejn jiddisponu s-segwenti:
UO2.3 To improve the townscape and environment in historic cores and their setting with a presumption against demolition of property worthy of conservation by adopting a context driven approach to the control of building heights within Urban Conservation Areas.
UO3.6 To identify, protect and enhance the character and amenity of distinct urban areas by establishing appropriate building heights and development densities.

Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal jirrimarka li dawn il-kriterji ta' l-objettivi tal-iSPED kwotati millappellanti huma gwida generali ghall-Pjan Lokali, u m'huwiex l-intenzjoni tal-iSPED li denominazzjoni tal-post fir-rigward ta' uzu u *height limitation* issir b'mod *ad hoc* f'kull

applikazzjoni, izda li dawn il-kriterji jkunu kkunsidrati u stabbiliti fil-formulazzjoni talpjanijiet lokali rispettivi ta' kull post. Illi ghalhekk dawn il-kriterji tal-iSPED iridu jinqraw filkuntest holistiku tal-pjanijiet u *policies* ohra applikabbli ghas-sit fejn il-'*context driven approach*' li ssemmi *Urban Objective* 2.3 johrog mill-*policies* tal-linja gwida DC15, u partikolarment f'*Policy* P35 li tipprovdi li "*In the case of Urban Conservation Areas, the assessment of building heights on the street façade will be based on the streetscape analysis as established in Policy P4. Additional levels above this height will be assessed on the basis of Policy P39*."

Ghalhekk, jista' jitqies li gholi ta' bini fuq il-faccata jista' jigi kkunsidrat fejn jigi pruvat skont *Policy* P4 li dan l-gholi sejjer ikun kompattibli fil-kuntest tal-*commitments* tas-sit.

Illi dan it-Tribunal jirreferi ghall-*Policy* P4 liema *policy* tipprovdi illi:
"In the case of Urban Conservation Areas, the existing committed prevailing height to width ration will be derived through a streetscape analysis".

Illi min ezami tal-fatti speci tal-kaz odjern, dan it-Tribunal m'huwiex imhasseb dwar l-gholi tal-bini propost, fejn fin-nuqqas ta' uniformita' fit-tqassim tad-disinn u l-*massing* bejn propjeta' u ohra li jiffurmaw l-i*streetscape*, l-izvilupp odjern bl-ebda mod m'hu ser jikkomprometti l-i*skyline* kif ukoll l-integrita' vizwali u arkitettonika ta' dawn l-istess propjetajiet fiz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana, hekk kif inhu evidenti mill-rovata *a fol* 171F, u dan meta wiehed jikkonsidra wkoll l-gholi tal-istrutturi fil-i*streetscape elevation* app livell tal-bejt m'humiex qed joholqu volum eccessiv li ma jaqbilx jew jikkuntrata mal-i*streetscape* ezistenti.
Illi ghalhekk dan it-Tribunal m'huwiex tal-fehma li b'xi mod id-decizjoni tal-Awtorita' injorat ilprovvedimenti ta' dawn l-objettivi tal-iSPED, izda l-assessjar tal-Awtorita' ma jieqafx biss malprovvedimenti tal-iSPED izda jsir b'mod holistiku u b'kunsiderazzjonijiet lejn il-*policies* kollha adottati minn l-Awtorita'.
Oltre dan, permezz tal-ewwel aggravju l-appellanti jargumentaw li t-tehid ta' art ODZ huwa fi ksur ta' *Thematic Objective* 1.10 tal-iSPED li jitlob li zoni rurali ma jigux sfruttati minn uzi li m'humiex legittimi jew necessarji. B'rabta ma' dan u permezz tar-raba' aggravju, lappellanti jkomplu jikkontendu li l-formalizzazzjoni ta' l-art fl-ODZ hija wkoll fi ksur tal*Policy* 1.2D tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014. Illi t-Tribunal jinnota li dawn il*policies* generali jirreferu ghal zoni rurali u jitrattaw l-importanza tal-konservazzjoni talhamrija u l-kontroll tal-effett kumulattiv ta' zvilupp rurali. Madanakollu, it-Tribunal jinnota li l-maggiorparti tas-sit in kwistjoni jinsab f'zona specifikament identifikata ghall-izvilupp tant li l-bini, inkluz dak fil-livell tal-*basement* huwa kollu limitat ghall-parti tas-sit li jinsab fizzona ta' l-izvilupp ghajr ghal parti formalizzata biz-zona ta' *pool* u *hard-landscaping*, fejn f'dan ir-rigward tapplika l-*policy* 6.4 tal-linja gwida dwar zvilupp rurali, filwaqt li lkumplament ta' art li jifdal fl-ODZ m'hijiex qed tigi minsusa minn xi tip ta' zvilupp, hekk kif jidher mill-pjanta approvata *a fol* 171B. Illi ghaldaqstant huwa evidenti li wiehed ma jistax jikkonsidra dak li tesigi l-*policy* generali b'mod tassattiv minghajr ma tittiehed fil-kuntest ta' *policies* ohra applikabbli u specifici ghac-cirkustanzi tas-sit.

Hawnhekk, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-hames aggravju fejn l-appellanti jargumentaw li l-izvilupp ta' *pool* fl-ODZ imur kontra l-*policy* 6.4 tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014 tenut li dawn m'humiex allokati fil-konfini ta' akkomodazzjoni stabbilita legalment. Illi l-*policy* 6.4 innutata mill-appellanti tirregola zvilupp ta' *swimming pools* barra z-zona ta' zvilupp billi telenka hames 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 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 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 b'referenza partikolari ghall-ewwel kriterju surreferit, l-appellanti jargumentaw li lintenzjoni ta' tali *policy* hija sabiex jigu regolati *pools* f'akkomodazzjonijiet li huma stabbiliti legalment u li huma fihom nnifishom allokati fl-ODZ. Jinghad li dan m'huwiex il-kaz flapplikazzjoni odjerna kemm ghaliex is-sit huwa wiehed vakanti minghajr ebda akkomodazzjoni stabbilita, kif ukoll ghaliex il-plot in mertu jinsab fil-maggioparti tieghu fizzona ta' l-izvilupp. Illi dwar dan il-punt, it-Tribunal jinnota li l-*policy* 6.4 succitata tfittex li tirregola zvilupp esklussivament relatat ma' *pools* fuq art fl-ODZ filwaqt li l-ewwel kriterju, ghalkemm ma jispecifikax li l-akkomodazzjoni stabbilita trid tkun wahda fl-ODZ, jispecifika li tali formalizzazzjoni tas-sit ghandha tkun limitata ghall-konfini tas-sit ta' l-istess akkomodazzjoni. Illi fil-kaz tal-applikazzjoni odjerna, l-Awtorita' kienet affaccjata bi proposta ta' erba' residenzi b'facilita' ancillari ta' *pool*, fejn din ta' l-ahhar kienet proposta fil-konfini tas-sit 'l barra mill-linja ta' l-izvilupp. Illi gialadarba tezisti *policy* specifika dwar zvilupp ta' *pools* fl-ODZ, it-Tribunal hu tal-fehma li l-Awtorita' mxiet b'mod regolari meta applikat ddettami tal-*policy* 6.4 succitata fl-evalwazzjoni taghha. Barra minn hekk, u minn analizi tarritratti mill-ajru *a fol* 165A, dan it-Tribunal seta' jikkonstata numru sostanzjali ta' *commitments* simili ta' *pools* li jappartjenu ghall-gonna ta' wara tal-propjetajiet tul l-istess *streetscape* u li jestendu 'l barra miz-zona ta' l-izvilupp.
Ghaldaqstant, u in vista' tal-kunsiderazzjonijiet kollha supra, dan it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel, ir-raba' u l-hames aggravji mressqa mill-appellanti.

It-Tieni Aggravju:
Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jargumentaw li ghalkemm l-ERA u l-SCH oggezzjonaw ghall-izvilupp propost, l-opinjoni ta' dawn l-esperti giet injorata millKummissjoni bi ksur tal-Artikolu 72(f) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta, filwaqt li lKummissjoni naqset ukoll milli tikkonsidra jew tindirizza l-oggezzjonijiet mressqa milloggezzjonanti terzi.
Illi hawnhekk, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi li l-Bord tal-Ippjanar ghandu jqis diversi konsiderazzjonijiet meta jigi biex jiddetermina applikazzjoni ta' zvilupp u dan jinkludi kemm il-pjanijiet u *policies* kif ukoll konsiderazzjonijiet ta' natura regolamentari, kontestwali, estetici u ambjentali kif ukoll rapprezentazzjonijiet mressqa mill-konsulenti esterni u l-partijiet terzi nteressati.
Hawn it-Tribunal irid jenfasizza li l-oggezzjonijiet kontra zvilupp li jitressqu quddiem lAwtorita' jridu jigu dejjem meqjusa mill-Bord tal-Awtorita' fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni, u dan kif qieset ukoll il-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet: **Din l-Art Helwa vs L-Awtorita' tal-**

Ippjanar u l-kjamat in kawza Noel Gatt (26/2021), kwotata mis-Sovrintendenza u l-appellanti fil-mori ta' dan l-appell, fejn qieset li "*l-fehma tasSovrintendenza fi zvilupp simili li b'mod jew iehor imissu jew jaffettwaw anki indirettament zviluppi ohra skedati, storici jew ta' valur arkitettoniku jew kulturali hi wahda li l-Awtorita u t-Tribunal ghandhom jaghtuha piz. Ma jfissirx li ghandha tigi akkolta kull opinjoni jew fehma tas-Sovrintendenza imma ghandha tinghata widen b'mod effettiv u mhux fuq il-karta biss*." Nonostante dan, u filwaqt li kull kaz ghandu jitqies fuq il-merti u c-cirkostanzi partikolari tieghu, (anke meta jigi kkonstat li l-proposta odjerna, bid-differenza tal-kaz msemmi, ma tinsabx fil-vicinanzi ta' strutturi skedati) ma jfissirx li numru ta' oggezzjonijiet li jitressqu mill-konsulenti esterni jew mill-partijiet terzi ghandhom iwasslu b'mod awtomatiku gharrifjut jew approvazjoni tal-permess.

Illi f'dak li jirrigwarda r-rapprezentazzjonijiet mressqa minn terzi dan it-Tribunal jinnota li sezzjoni 2 tar-rapport tal-*case officer* [Dok.143A fl-inkartament tal-PA6627/21] tipprovdi deskrizzjoni tal-kontenut ta' dawn issottomissjonijiet filwaqt li taghmel referenza specifika ghad-dokumenti kollha mressqa millpartijiet terzi fil-process tal-applikazzjoni, u ghalhekk ma jistax jinghad li ma ttihditx konsiderazzjoni xierqa f'dan ir-rigward. Oltre dan, mill-minuti tal-laqgha quddiem il-Kummissjoni jirrizulta li l-oggezzjonanti terzi kienu wkoll prezenti waqt l-istess laqgha tal-21 ta' Gunju 2022 [Min. 168 fl-inkartament tal-PA6627/21] fejn giet deciza l-applikazzjoni. Illi l-fatt li l-Kummissjoni setghet ma qablitx ghal kollox mal-ilmenti imressqa mill-oggezzjonanti, ma jfissirx li l-istess Kummissjoni njorat tali lmenti u dan partikolarment jirrizulta mill-fatt li l-Kummissjoni propju talbet numru ta' emendi fosthom "*to remove the fragmentation of the back land*". [Min.168 fl-inkartament tal-PA6627/21]

Illi, bl-istess mod, kull proposta tal-izvilupp li titressaq quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar tigi deciza skont il-Ligi mill-Bord tal-Ippjanar jew l-Kummissjoni tal-Ippjanar skont il-kaz, u mhux mill-konsulenti esterni, li ghandhom rwol konsultattiv fil-process tal-applikazzjoni. Jista' jkun li ebda konsulent estern ma jkollu oggezzjoni ghall-proposta tal-izvilupp li titressaq quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar, pero' dan ma jfissirx li l-istess proposta ma tistax tkun wahda oggezzjonabbli mil-lat ta' ppjanar u ma jfissirx li l-istess proposta ma tistax tkun wahda li tmur manifestament kontra l-*policies* u r-regoli tal-ippjanar applikabbli.

Fuq bazi ta' konsiderazzjonijiet ta' ppjanar, l-Awtorita' hija fid-dmir tikkunsidra l-ewwel jekk tali proposta hiex konformi mal-pjanijiet u *policies* li huma approvati taht l-istess Att, u f'kaz li hemm konsiderazzjonijiet ohra ta' materja jew sustanza relevanti ghall-ippjanar, ghandha tigi meqjusa ukoll mill-Awtorita', u dan dejjem fil-kuntest li jista' jkun hemm dawk iccirkostanzi partikolari u fattispeci li jirrizultaw minn kull kaz specifiku li jistghu jigu meqjusa bhala bazi u ragunijiet sodi li wiehed ikun jista jiggustifika dipartenza mill-pjan jew *policies,* dejjem jekk dan huwa fl-interess tal-ippjanar, interess pubbliku jew ambjentali, u dan in linea wkoll ma' dak ikkunsidrat mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appell PAB 281/17 kwotat mill-Awtorita' fir-risposta taghha.

Illi f'dan il-kaz, l-appellant qieghed partikolarment jishaq dwar in-nuqqas ta' konsiderazzjoni ghall-oggezzjonijiet mressqa mill-SCH u l-ERA fil-process tal-applikazzjoni. Illi b'referenza ghar-rakkomandazzjonijet rispettivi, dan it-Tribunal jinnota li fir-risposta ta' konsultazzjoni taghha l-SCH esprimiet thassib dwar l-intensifikazzjoni tal-izvilupp f'Zona ta' Konservazzjoni Urbana u t-tqassim tal-*massing* propost partikolarment fil-livell tal-bejt fejn il-volum m'huwiex kongruwenti mal-karattru taz-zona. [Dok.132A fl-inkartament tal-PA6627/21] Illi s-Sovrintendenza kompliet tesprimi dan itthassib fil-mori ta' dan l-appell. Nonostante dan, dawn il-kwistjonijiet gia gew diskussi f'iktar dettall fl-aggravji precedenti, fejn it-Tribunal qies li l-i*streetscape* li minnha jifforma parti ssit odjern m'hijiex wahda uniformi kemm f'termini ta' disinn, kif ukoll *massing* u volum talbini, filwaqt li l-gholi propost huwa konformi ma' l-gholi gia stabbilit u mhux ser jikomprometti b'mod negattiv l-i*skyline* u l-integrita' vizwali u arkitettonika taz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana. Illi ghalkemm l-izvilupp jinkludi erba' residenzi li jharsu fuq it-triq, il-faccata hija wahda b'wisa' sostanzjali ta' 20.3 metri filwaqt li hija ddisinjata b'mod holistiku, filwaqt li l-*massing* fil-livell tal-bejt m'huwiex wiehed monolitiku izda huwa propost li jigi mtarrag fuq il-faccata b'irtirar li jvarja bejn 4.5 metri u 8.7 metri. Oltre dan, it-Tribunal josserva li t-triq m'hijiex ikkaratterizzata b'inklinazzjoni tant li t-tqassim fil-*massing* jimmerita li jigi mtarrag 'l isfel sabiex tinqasam il-massa tal-bini.

Illi l-oggezzjoni mressqa mill-ERA kienet tirrigwarda primarjament l-impatt ambjentali rizultanti mill-parti tal-proposta li testendi lil hinn mil-linja ta' l-izvilupp. Madanakollu, hekk kif spjegat anki fl-aggravji precedenti, l-estent tal-fond tal-bini huwa kollu propost fiz-zona ta' l-izvilupp filwaqt li l-parti formalizzata li testendi lil hinn fl-ODZ, konsistenti minn *pool* u *deck area*, hija suggetta ghal *policy* specifika li tippermetti tali formalizzazzjoni limitata tassit, *ossia* l-*policy* 6.4 tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014, kif diskussa fid-dettall flaggravji precedenti. Barra minn hekk, tali zvilupp huwa wkoll kontinwazzjoni ta' ringiela ta' *commitments* simili biswit.
Illi ghalhekk, jirrizulta li t-tieni aggravju mressaq mill-appellanti m'huwiex sostnut u qed jigi michud fid-dawl tal-konsiderazzjonijet maghmula supra.

It-Tielet Aggravju:
Illi permezz tat-tielet aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-izvilupp propost imur kontra numru ta' *policies* tal-linja gwida DC15, li jinkludu l-*policies* P8, P20, P26, P39 u l-linja gwida G14.
Illi b'referenza ghall-*policy* P8 tad-DC15, l-appellanti jargumentaw li l-izvilupp propost qed johloq appoggi mikxufa fuq il-genb u wara tas-sit. Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jinnota li lpjanti approvati fl-applikazzjoni odjerna juru li l-elevazzjoni ta' wara li taghti fuq l-ODZ qed tigi trattata b'numru ta' aperturi, [Dok.171E fl-inkartament tal-PA6627/21] *wrought iron railings* u faccata fuq il-fil u ghalhekk m'hijiex wahda li qed tohloq appogg mikxuf. Min-naha l-ohra, l-izvilupp propost ser jestendi ma apoggi ezistenti ta' terzi b'madwar 7 metri u 17.5 metri man-nahat tal-Punent u l-Lvant rispettivament. Illi t-Tribunal jinnota li l-fond tal-bini li qed jestendi mal-appogg ezistenti man-naha tal-Punent tas-sit huwa wiehed minimu u jestendi biss fil-livell terran tenut li lewwel sular qieghed jigi rtirat 'l gewwa mill-istess appogg. [Dok.a fol 171C fl-inkartament tal-PA6627/21] Barra minn hekk, ghalkemm din il-propjeta' adjacenti hija rtirata minimament mill-appogg f'dan il-punt tas-sit, il-fond ta' listess propjeta' jkompli jestendi lura b'mod simili ghall-fond propost fl-applikazzjoni odjerna.
Illi l-istess japplika fil-kaz tar-ringiela ta' propjetajiet ezistenti ma' l-istess naha tal-Punent tas-sit.
Illi min-naha l-ohra, filwaqt li l-fond tal-bini man-naha tal-Lvant qed jestendi b'17.5 metri lil hinn mill-appogg mal-propjeta' ezistenti, jidher li din il-propjeta' hija eccezzjoni fli*streetscape* b'dana li hi mibnija f'orjentazzjoni orizzontali, u filfatt il-kumplament talpropjetajiet man-naha tal-Lvant ikomplu jestendu 'l gewwa sew mil-linja tat-triq tant li xi partijiet jestendu wkoll 'l barra mil-linja ta' l-izvilupp.
Illi ghalhekk fic-cirkostanzi tal-kuntest ezistenti, dan it-Tribunal iqis li l-fond tal-bini propost m'huwiex jikkomprometti l-integrita' vizwali tal-madwar tenut li wiehed irid jikkonsidra lhajt t'appogg man-naha tal-Lvant tas-sit bhala wiehed ta' natura temporanja. Illi kieku kellu jigi zviluppat dan is-sit kontigwu ic-cans huwa li l-orjentazzjoni tal-bini timxi ma' dak gia stabbilit bil-propjetajiet l-ohra tul l-i*streetscape*, *ossia* tul il-fond tas-sit, u dan qieghed jinghad fid-dawl li din l-art ta' terzi li hija zviluppabbli bl-istess kundizzjonijiet ta' *zoning*.
Hawnhekk it-Tribunal jenfasizza dwar il-fatt li oltre milli qed jigi rispettat il-fond massimu permissibli bil-*policy* P27, il-bini huwa kollu kemm hu limitat ghall-parti tas-sit li taqa' fizzona ta' l-izvilupp, inkluz il-livell sotterran, hekk kif inhu evidenzjat mill-pjanta approvata *a fol* 171B fl-inkartament tal-applikazzjoni odjerna.
Nonostante dan kollu, it-Tribunal jinnota li dak li propju tirregola l-*Policy* P8 tal-linja gwida DC15 kwotata mill-appellanti huma l-hitan tal-konfini tal-gonna jew btiehi ta' wara, fejn f'dan il-kaz tali hitan jaqghu 'l barra mill-konfini ta' l-izvilupp u ghalhekk regolati bil-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014. Illi f'dan il-kaz propju tapplika l-*policy* 2.9 tal-linja gwida dwar zvilupp rurali li tiddetermina d-disinn u l-gholi ta' hitan ta' demarkazzjoni u li titlob li tali hitan ghandhom ikunu kostruwiti "*in random-sized irregularly shaped rough dressed stones"*, *ossia* fl-ghamla ta' hitan tas-sejjiegh, filwaqt li l-gholi m'ghandux jeccedi 1.2 metri mill-oghla livell tal-hamrija. Illi b'referenza ghall-pjanta *a fol* 171A, it-Tribunal seta' jikkonstata li filfatt il-proposta tinkludi tali kostruzzjoni ta' hitan ta' demarkazzjoni fl-ODZ u li huma ndikati bhala hitan tas-sejjieh. Nonostante dan, u fin-nuqqas ta' nformazzjoni dwar lgholi ta' dawn l-istess

hitan, it-Tribunal huwa propens li, ai fini ta' kjarezza, jimponi kundizzjoni sabiex jigi zgurat li l-gholi tal-hitan ta' demarkazzjoni ma jeccedix dak ta' 1.2 metri mill-oghla livell tal-hamrija.

Illi l-appellanti jaghmlu referenza wkoll ghall-policy P20 tal-linja gwida DC15 minhabba li lbieb tal-garaxx qed jaccedi l-wisa' ta' 3 metri filwaqt li l-propozjon tieghu m'huwiex f'armonija mal-kumplament tal-faccata. Illi filwaqt li mill-pjanta tal-elevazzjoni *a fol* 171F, itTribunal seta' jikkonstata li l-wisa' tal-fetha tal-garaxx hija filfatt ta' 3 metri, it-Tribunal jinnota li tali wisgha m'hijiex wahda eskluza bil-*policy* P20 li tirregola fethiet ta' garaxxijiet f'Zoni ta' Konservazzjoni Urbana, u dan tenut li l-istess *policy* titlob is-segwenti:
Garage door openings in UCAs are to meet the criteria established in Policy P19, except **that they are to be between 2.4 metres and 3 metres wide**, provided that they would not be visually dominant and not have an adverse impact on the streetscape and on the character of the surrounding area, which is to be maintained and enhanced. Notwithstanding this, proposed widths in excess of, or less than, 2.4 metres will only be considered once it may be established with certainty that the opening's proportions are in harmony with the façade. [enfasi mizjuda mitTribunal]

Illi ghalhekk il-*policy* succitata tippermetti wisa' ta' garaxxijiet li tvarja bejn 2.4 metri u 3 metri diment li dawn ma jkunux vizwalment dominanti u f'armonija mal-kumplament talfaccata, filwaqt li ma joholqux impatt avvers fuq l-i*streetscape* u l-karattru taz-zona talmadwar. Illi meta kkunsidrat mal-kuntest tal-kumplament tal-faccata, dan it-Tribunal ma jara ebda thassib ghall-proporzjon tal-garaxx propost, partikolarment meta wiehed jikkonsidra l-wisa' estensiva tas-sit u l-fatt li l-faccata, ghalkemm tipprovdi access ghal erba' residenza, hija ddisnjata b'mod holistiku. Barra minn hekk, ir-ritratti ezebiti *a fol* 116C juru li t-triq hija gia kommessa b'numru ta' fethiet ta' bibien ta' garaxxijiet u accessi ghal vetturi b'wisa' simili ghal dak propost, inkluz il-propjetajiet kontigwi fuq kull naha tas-sit, hekk kif jidher mill-pjanta tal-elevazzjoni *a fol* 171F. Oltre dan, lanqas ma jista' jinghad li l-fetha talgaraxx proposta ser tikkomprometti l-integrita' vizwali tal-i*streetscape* u l-karattru talmadwar u dan tenut li, minbarra li gia jezistu numru sostanzjali ta' garaxxijiet fl-istess triq, il-propjetajiet tal-madwar lanqas m'huma karatterizzati b'xi *massing*, disinn jew ritmu konsistenti li jista' jigi mfixkel bid-disinn propost. Ghal dawn ir-ragunijiet, it-Tribunal lanqas ma jqis li l-proposta qed tmur kontra dak li titlob il-gwida G14 kwotata mill-appellanti, li tipprovdi li "the predominant parameters arising out of the streetscape analysis and street photographic survey are to be taken into account within the eventual design outcome of the proposed development, which may or may not be dictated by the existing context… new development located within the block, street or neighbourhood should endeavour to conform to the pattern set by the existing adjoining development and/or the requirements and conditions that have been applied to such development, so as to maintain the character of the area."
Oltre dan, it-Tribunal josserva li r-referenza ghall-*policy* P26 li tirregola s-*site frontage* m'hijiex f'postha tenut li tali *policy* m'hijiex applikabbli ghal dawk is-siti li jaqghu f'tipologija A1 li tirreferi ghal Zoni ta' Konservazzjoni Urbana. Nonostante dan, u kif gia spjegat ampjament mit-Tribunal, il-faccata hija ddisinjata bhala wahda holistika b'dana li ma tinqarax bhala erba' residenzi separati u dojoq kif qed jallegaw l-appellanti.

Nonostante dan, it-Tribunal jinnota li l-*policy P26 - Site Frontage*, tipprovdi li fil-kaz ta' zvilupp gdid is-*site frontage* ma jistax ikun inqas minn 6 metri ghal *terraced development* u 9 metri ghal *detatched* jew *semi-detached*, mentri f'kaz ta' *residual plots* il-*minimum site frontage* trid tkun ta' mhux inqas minn 4 metri. Fl-ewwel lok dan it-Tribunal iqis illi il-*policy* titratta dwar *site frontage* u mhux *dwelling frontage.* Dak li qeghdin jirreferu ghalih l-appellanti huwa l-*frontage* individwali ta' kull residenza u mhux il-*frontage* tas-sit nnifsu hekk kif indikat fil-*policy* msemijja mill-istess appellanti. Fil-kaz odjern, is-*site frontage* tas-sit huwa ta' circa 20.3 metri. Il-*policy* hija mmirata sabiex *"adequate natural light and ventilation can be provided from the front of the building/dwelling and an adequate access can also be provided."* It-

Tribunal iqis illi is-sanita' [Minuta a fol 275 fl-inkartament tal-PA2805/21] evalwat u kkonfermat illi il-proposta hija in linea malLN227/16 abbazi tar-rapport tal-inginier, [Dokument a fol 231A, 231C fl-inkartament tal-PA2805/21] u ghalhekk it-Tribunal ma jqisx li l-izvilupp kif approvat qed jiddevja minn dak li tipprovdi tali *policy*.

B'referenza ghall-*policy* P39 l-appellanti jargumentaw li ma jezistu ebda sulari rtirati ekwivalenti fuq il-propjetajiet adjacenti. Illi t-Tribunal jinnota li din il-*policy* tipprovdi li f'kaz ta' Zoni ta' Konservazzjoni Urbana, "The setback from the façade must never be less than that of the committed adjacent properties on one or both sides, where applicable. If such commitments do not exist, no setback floor will be allowed… *the massing of the setback floors should visually relate to that of the adjacent properties.*"
Illi ghalhekk dak li titlob il-*policy* succitata huwa li zvilupp ta' *setback floor,* f'Zona ta' Konservazzjoni Urbana, irid jirrelata ma' dak kommess fuq, almenu, wahda mill-propjetajiet adjacenti f'termini ta' *massing* u rtirar mill-faccata. Illi f'dan ir-rigward it-Tribunal josserva li l-propjetajiet li jikkaratterizzaw l-i*streetsacpe* ezistenti, partikolarment dawk fil-kuntest immedjat tas-sit, m'humiex konsistenti f'termini ta' disinn, *massing* u volum tal-bini, b'dana li ma tezisti ebda kontinwazzjoni cara bejn propjeta' u ohra.

B'rabta ma' dan, it-Tribunal jirreferi wkoll ghall-evalwazzjoni tal-*case officer* fejn gie osservat is-segwenti:
The proposed roof structures are similar to the roof structure on the right hand side of the building approved in PA3552/07 with regards to setback and similar to the area approved via PA1866/09 on the left hand side roof structure which is receded back more than the proposed roof structures. No parapet wall is being proposed on the uppermost level and the roof services are proposed at second floor level at the rear part of the building.

Illi hawnhekk l-Awtorita' qed tqis li filwaqt li l-irtirar propost huwa simili ghal dak approvat fuq il-propjeta' man-naha tal-lemin tas-sit skont il-permess PA 3552/07, l-erja approvata hija simili ghall-istruttura kif approvata bil-permess PA 1866/09 fuq il-propjeta' man-naha taxxellug tas-sit odjern. Illi t-Tribunal ha konjizzjoni ta' dawn iz-zewg permessi u seta' jikkonstata li fil-permess PA 3552/07 giet approvata struttura fuq zewg livelli, u li ghalkemm hija rtirata parzjalment biss mill-faccata tal-bini, il-binja hija fiha nnifisha *self-imposed* millinja tat-triq, b'dana li l-irtirar tal-istruttura mit-triq huwa ta' madwar 4.25 metri. [Dok.13A u 13B fl-inkartament tal-PA3552/07] Illi dan ilpermess kien jappartjeni ghall-propjeta' man-naha tal-Lvant tas-sit odjern. Illi min-naha lohra, is-sit man-naha tal-Punent tas-sit odjern huwa dak suggett ghall-permess PA 1866/09 fejn il-pjanti approvati juru zvilupp fuq zewg sulari u struttura fil-livell tal-bejt fuq wara talbinja b'irtirar ta' madwar 16-il metru mill-faccata. [Dok.76B fl-inkartament tal-PA1866/09] Minkejja dan, il-pjanta tal-elevazzjoni kif approvata f'dan il-permess citat turi tqassim ta' strutturi f'livelli differenti, tant li parti sostanzjali mill-ewwel sular tigi f'livell ma' l-istrutturi tal-bejt proposti fl-applikazzjoni odjerna, kif jidher car mill-i*streetscape elevation a fol* 171F approvata fl-applikazzjoni odjerna, b'dana li l-oghla struttura fil-livell tal-bejt fuq il-propjeta' biswit, ghalkemm zghira fid-daqs u rtirata sew mill-faccata, qed taqbez l-gholi ta' dak propost fuq is-sit odjern, inkluz is-sular irtirat.
F'dawn ic-cirkostanzi, u fin-nuqqas ta' uniformita' li tezisti bejn iz-zewg propjetajiet kontigwi, it-Tribunal huwa tal-fehma konsidrata li l-izvilupp kif approvat fuq is-sit odjern qed jikseb bilanc xieraq f'dak li jirrigwarda l-*massing*, l-gholi u l-irtirar ta' l-istrutturi tal-bejt, meta jqis l-estent ta' l-izvilupp approvat fuq iz-zewg nahat tas-sit. Oltre dan, it-Tribunal jinnota li l-irtirar propost mill-faccata tal-bini ivarja bejn 4.5 metri u 8.7 metri b'dana li qed jinholoq *massing* imtarrag fuq il-faccata bejn struttura u ohra, filwaqt li l-gholi propost m'huwiex ser jikkomprometti l-i*skyline* jew l-integrita' vizwali u arkitettonika ta' dawn listess propjetajiet adjacenti fiz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana, hekk kif inhu evidenti milli*streetscape elevation* approvata *a fol* 171F, u dan meta wiehed jikkonsidra wkoll l-gholi talistrutturi fil-livell tal-bejt m'humiex qed joholqu volum eccesiv li ma jaqbilx jew jikkuntrasta mal-i*streetscape* ezistenti.

Ghaldaqstant, fl-isfond ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, it-Tribunal qieghed jichad it-tielet aggravju mressaq mill-appellanti.

Is-Sitt Aggravju:
Illi permezz tas-sitt aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-Kummissjoni njorat kunsiderazzjonijiet materjali mportanti li jirrigwardaw *swept paths* u d-diffikultajiet ghallkarozzi li jridu jaccessaw jew johorgu minn Triq Birbuba li hija *two-way*, filwaqt li jinghad ulterjorment li l-i*swept paths* kif indikati m’humiex in linea mal-wesghat minimi kif specifikati fid-DC15 sabiex jakkomodaw it-traffiku fit-triq.
Illi fl-ewwel lok, u b’referenza ghas-*survey* approvata *a fol* 172A, it-Tribunal seta’ jikkonstata li quddiem il-fetha tal-garaxx tezisti wisa’ tat-triq ta’ madwar 4.25 metri, u ghalhekk in linea mal-*minimum standard width* ta’ 4.1 metri kif stabbilit fi *Standard* S2 tal-linja gwida DC15, liema *standard* hija applikabbli wkoll f’Zoni ta’ Konservazzjoni Urbana skont kriterju a) tal*policy* P15. Barra minn hekk, it-Tribunal josserva li filwaqt li fl-istess triq gia jezistu numru sostanzjali ta’ accessi ghall-vetturi, fil-vicinanzi mmedjati tas-sit jezistu wkoll fethiet ta’ garxxijiet f’wisa’ tat-triq idjaq minn dik ta’ quddiem il-garaxx odjern, u ghalhekk it-Tribunal ma jarax li z-zieda tal-access ghall-vetturi propost ser tkun ta’ detriment ghall-fluss tattraffiku f’din it-triq. Illi filfatt Transport Malta ma sabet ebda oggezzjoni min-naha taghha ghall-i*swept paths* kif proposti mill-appellant, [Dok.172A fl-inkartament tal-PA6627/21] u dan kif indikat fil-pjanti annessi ma’ l-istess risposta ta’ konsultazzjoni minn Transport Malta *a fol* 101B.
Ghaldaqstant, it-Tribunal ma jistax iqis li l-Kummissjoni njorat tali konsiderazzjoni materjali kif qed jallegaw l-appellanti, u b’hekk qieghed jichad is-sitt aggravju.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatti speci kollha tal-kaz, dan it-Tribunal qieghed jichad l-appell, u jikkonferma l-permess PA 6627/21 kif mahrug millAwtorita’ tal-Ippjanar, suggett li, ai fini ta’ kjarezza, tigi mizjuda s-segwenti kundizzjoni:
The proposed demarcation walls that extend beyond the development zone are to be constructed as rubble walls and are not to exceed a height of 1.2 metres from the existing highest soil level.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal iddecieda fuq punt mhux sollevat minn hadd meta ikkunsidra li l-policy P26 ‘site frontage’ tad-DC2015, li l-appellanti issottomettew ma kinitx qed tigi rispettata, anqas kienet applikabbli ghal kaz. Ma ta ebda opportunita lill-partijiet jikkontrollaw tali konsiderazzjoni qabel id-decizjoni. Din ma kinitx aggravju mqajjem minn hadd. Fil-mertu pero l-appellanti jsostnu li policy P26 hi applikabbli ghal ‘terraced residential areas’ kif inhu dan is-sit skont policy GZ-HOUSE-1 tal-pjan lokali u jaqa’ taht it-tipologija A3a u l-policy P26 hi applikabbli ghalih anki jekk hu UCA. In oltre t-Tribunal zbalja meta qies li l-policy P26 ma japplikax ghal frontage individwali ta’ kull residenza izda ghas-sit. Il-policy tirreferi ghal ‘parcelling’ ta’ zviluppi godda li ghandhom ikollhom wisa’ minimu ta’ sitt metri. Il-fatt li t-Tribunal qies li s-sit kien konformi mal-ligijiet sanitarji skont A.L. 227/16 hi irrelevanti;

2. It-Tribunal naqas li jaderixxi ruhu mal-policy G14 tad-DC2015 li tehtieg streetscape analysis u survey fotografiku tat-triq biex isiru maghrufin il-parametri predominanti tad-disinn tal-binjiet tat-triq biex jittiehdu in konsiderazzjoni fl-izvilupp il-gdid. Din il-policy tirreferi ghal gwida G3 li tghid li jekk hemm disinn uniformi fl-istreetscape analysis dan ghandu jigi inkorporat fid-disinn tal-izvilupp. L-appellanti issottomettew aggravju fuq ic-cokon tal-faccati tal-binjiet fl-izvilupp propost meta tqis dak li jinsab fil-qalba tal-Gharb izda t-Tribunal ikkunsidra li ma hemm ebda karattru ta’ massing, disinn jew ritmu kontinwu fil-binjiet ta’ madwar li jiggustifika kambjament fil-proposta ta’ zvilupp. Pero ma ta ebda raguni kif wasal ghal tali konkluzzjoni u anqas irrefera ghas-survey fotografiku u analizi prezentata mill-appellanti li kienet tghid li fit-trejqa fejn ser isir l-izvilupp hemm 12-il proprjeta u ebda wahda minnhom ma ghandha faccata inqas minn tmien metri. Din twassal ghal nuqqas ta’ motivazzjoni ghad-decizjoni;

3. It-Tribunal ukoll ghamel zball fl-applikazzjoni tal-policy P39 tad-DC2015 rigward set back floors billi ma hemmx sulari irtirati ekwivalenti fuq il-binjiet adjacenti. It-Tribunal ghamel kunsiderazzjoni irrilevanti meta approva set back floor fl-izvilupp propost ghax qies li kien hemm nuqqas ta’ konformita bejn iz-zewg proprjetajiet kontigwi;

4. It-Tribunal applika hazin il-policy 6.4 tal-RPDG 2014 billi l-pixxina ma tinsabx fil-konfini ta’ residenza legalment stabbilita u dan peress li kull ma hemm hi art rurali kif fil-fatt jirrizulta mis-‘site description’ tal-izvilupp. Ghalkemm it-Tribunal irrefera ghal commitments ta’ pixxini ohra li jirrizultaw minn dokument 165A, dan id-dokument ma kienx accessibli fuq is-sit elettroniku apparti li ma jirrizultax jekk tali pixxini humiex legali;

5. It-Tribunal naqas li japplika l-Oggettiv Tematiku 1.10 tal-iSPED li ma jridx tehid ta’ art rurali f’ODZ b’uzi li mhux legittimi u necessarji. Il-pixxina setghet issir fiz-zona ta’ zvilupp li mhix f’ODZ. It-Tribunal qies li l-Oggettiv hu wiehed generali u ma japplikax tassativament mentri l-Oggettiv hu specifiku f’dak li jrid li jigi applikat mill-policies relevanti ghal kaz;

6. It-Tribunal skarta l-konsultazzjoni tas-Sovrintendenza u tal-ERA bla ma indirizza ragunijiet kontra s-sottomissjonijiet taghhom, u dan kontra dak li jrid l-artikolu 72(d) u (f) tal-Kap. 552.

7. It-Tribunal injora l-fatt li l-Kummissjoni approvat pjanti differenti ghal dawk approvati minn Transport Malta rigward l-access ghal garage u dwar dan sar aggravju quddiem it-Tribunal li kien jirrigwarda l-accessibilita ghal garage u l-kongestjoni u inkonvenjenza li kienet ser tirrizulta. Transport Malta approvat pjanti fejn jidhru li hemm irtirar mentri l-pjanta approvata ma ghandhiex dan l-irtirar. It-Tribunal qal li Transport Malta ma sabitx oggezzjoni ghal pjanta kif proposta mentri jirrizulta li l-pjanta approvata mhix dik li tat il-kunsens taghha fuqha Transport Malta.

L-ewwel, ir-raba' u l-hames aggravji

Dan l-appell hu maghmul minn terzi oggezzjonanti ohra oltre dak prezentat minn terzi fl-appell 201/22 li qed jigi deciz illum fejn dawn it-tlett aggravji huma identici ghal dawk fl-appell 201/22 u gew milqugha. Il-Qorti taghmel referenza ghal konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet f'dak l-appell u filwaqt li taghmilhom parti integrali minn dan l-appell tilqa' l-istess aggravji u ghalhekk l-appell qed jigi milqugh u d-decizjoni tat-Tribunal revokata.

Il-Qorti ma tqis ghalhekk li hemm necessita li tqis l-aggravji rimanenti la darba l-izvilupp qed jigi revokat fl-intier tieghu.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-appellanti tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-7 ta' Novembru 2023, u b'hekk qed jigi revokat il-permess PA6627/21 li ma ghandu jkollu ebda effett fil-ligi. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur