**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 1

**Appell Nru. 83/2023**

**Maurice Apap u Marie Charmaine Apap**

**vs**

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

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi interessati Apap 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 huwa fi ksur tal-*policy* P39 tal-linja gwida DC15 tenut li l-*massing* u l-volum tas-sulari rtirati huwa ikbar minn dak ta' rtirar ezistenti, filwaqt li l-irtirar millfaccata huwa inqas minn dak tal-propjeta' man-naha tal-Lvant tas-sit.
2.Illi l-Kummissjoni njorat kompletament il-*policy* P26 tal-linja gwida DC15 meta approvat erba' zviluppi residenzjali b'*site frontage* ta' inqas mill-minimu ta' 6 metri ghal kull residenza. Illi l-koncessjoni ghal dan il-minimu tapplika biss f'kaz li s-sit ikun wiehed residwu, u li m'huwiex il-kaz ghas-sit odjern li ghandu faccata totali ta' 20.3 metri.
3.Illi l-Kummissjoni naqset milli tqis id-dispozizzjonijiet restrittivi tal-*policy* P27 tal-linja gwida DC15, b'rizultat ta' volum imponenti li qed jikkomprometti l-integrita' tal-gonna fil-UCA, u dan tenut li l-izvilupp propost ser jestendi l-bini ezistenti ta' terzi b'7 metri u 17.5 metri man-nahat tal-Punent u l-Lvant rispettivament. Illi partikolarment man-naha tal-Lvant tassit, il-Kummissjoni approvat gholi parzjali ta' 3 sulari li ma jmissux mal-propjeta' terza, liema gholi ser jikkomprometti l-amenita' vizwali tal-kuntest tal-gnien ezistenti.
4.Illi l-Kummissjoni naqset milli tapplika l-provvedimenti tal-*policy* P45 u l-linji gwida G2 u G3 tal-linja gwida DC15 u dan minhabba li approvat zvilupp li hu substandard, ghandu mpatt detrimentali fuq ir-*roofscape* gewwa l-UCA u ma jirrispettax il-karatteristici tal-bini ezistenti.
5.Illi t-tehid eccessiv ta' art rurali u l-issigillar tal-hamrija huwa fi ksur tal-*policies* 1.2D u 6.4 tallinja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014 tenut li l-*pools* gew approvati anki jekk ma jiffurmawx parti minn akkomodazzjonijiet stabbiliti legalment. Barra minn hekk, il-Kummissjoni approvat l-introduzzjoni ta' diversi hitan tal-konfini godda 'l barra miz-zona ta' l-izvilupp li jirrizultaw fil-frammentazzjoni ta' ghalqa rurali estensiva ridotta ghal erba' porzjonijiet ta' art kollha inqas minn tomna, u ghalhekk fi ksur tal-*policy* 2.9 tal-linja gwida rurali tal-2014.
6.Illi d-decizjoni tal-Kummissjoni hija bi ksur ta' diversi provvedimenti tal-iSPED, fosthom l-objettivi UO2.3, UO2.4, UO3.6, UO3.7, TO1.10 u TO8.7.
7.Illi kemm l-ERA kif ukoll l-SCH oggezzjonaw ghall-izvilupp propost. Madanakollu, l-opinjoni ta' dawn l-esperti giet injorata mill-Kummissjoni fi ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' rriteniet l-approvazzjoni taghha u b'referenza ghall-ewwel aggravju targumenta li mill-*block plan a fol* 102F johrog bic-car li

numru ta' zviluppi fil-vicinanzi ghandhom sulari rtirati li jestendu lejn it-triq b'mod simili, u sahansitra aktar minn dak propost fl-applikazzjoni odjerna, u l-istess jinghad f'dak li jirrigwarda l-volum ta' dan is-sular. L-Awtorita' taghmel referenza wkoll ghall-i*streetscape elevation a fol* 171F fejn jidher b'mod car li l-gholi tas-sular irtirat huwa iktar baxx millizvilupp biswit. B'referenza ghat-tieni aggravju, l-Awtorita' ssostni li d-disinn tal-binja huwa tali li jghaqqad il-wisa' kollha tas-sit b'mod olistiku sabiex ir-residenzi kollha jinqraw bhala faccata wahda komprensiva. Fil-konfront tat-tielet aggravju, l-Awtorita' tirrileva li l-iskop tal*policy* P27 tal-linja gwida DC15 hija sabiex tirristringi l-fond ta' l-izvilupp sabiex tissalvagwardja l-integrita' ta' gonna u btiehi meqjusa bhala *green enclaves*. L-Awtorita' taghmel referenza ghar-ritratti *a fol* 102H fejn jidher car illi l-hamrija ezistenti fuq wara tassit ser tinzamm u tigi kkonservata filwaqt li l-kuntest tal-*open space* ezistenti ser jibqa' mizmum. Oltre dan jinghad li l-binja fl-ebda punt m'hi ser testendi lil hinn mil-linja ta' lizvilupp filwaqt li l-fond mhux ser ikun qed jestendi oltre mill-fond tar-ringiela ta' propjetajiet biswit is-sit odjern tenut li l-maggiorparti tal-propjetajiet man-naha tax-xellug tas-sit ghandhom fond simili. L-Awtorita' tirribatti wkoll ir-raba' aggravju billi targumenta li kull residenza qed issegwi r-rekwiziti mposti bil-*policy* P32 tal-linja gwida DC15 li tirregola d-daqs minimu ta' residenzi, u ghalhekk ma jistax jinghad li s-sit m'huwiex ta' daqs sufficjenti sabiex jigi okkupat minn 4 residenzi separati. Oltre dan, l-Awtorita' tkompli tirrileva li l-ufficju tas-sanita' qies li l-proposta hija wahda konformi mar-regolamenti sanitarji, suggett li r-rapport tal-inginier jigi nkluz mad-dokumenti approvati. L-Awtorita' ssostni wkoll li l-proposta hija wkoll konformi ma' G2 tad-DC15 billi ma tohloqx impatti negattivi fuq ir-*roofscape* u l-i*skyline* tal-madwar, filwaqt li l-izviluppi gewwa Triq Birbuba ma jikkostitwixxux minn '*dominant defining design considerations*' li ghandhom jigi inkluzi fl-izvilupp propost in linea mal-gwida G3. B'rabta ma' dan, l-Awtorita' taghmel referenza ghall-pozizzjoni li ttiehdet mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appell PAB 281/17. B'referenza ghall-hames aggravju, l-Awtorita' targumenta li l-proposta ghall-formalizzazzjoni tas-sit qed issir in linea mal-*policy* 6.4 tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014 filwaqt li lbqija tal-btiehi ser jinzammu *tale quale* u sahansitra msebbha b'xoghol ta' *landscaping*. F'dak li jirrigwarda l-*policy* 2.9 ta' l-istess linja gwida dwar zvilupp rurali, l-Awtorita' taghmel referenza ghar-ritratti *a fol* 102H u tishaq fuq il-fatt li s-sit inkwistjoni m'huwiex '*legally-established arable land*' u ghalhekk tali *policy* m'hijiex applikabbli. Minghajr pregudizzju ghal dan, 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. Fil-konfront tas-sitt aggravju, l-Awtorita' targumenta li anki jekk iz-zieda ta' residenzi qed izzid fiddensita' ta' l-uzu ta' l-art, mhux necessarjament ifisser li tali zieda hija konfliggenti ma' listrategija tal-iSPED. L-Awtorita' tirrimarka li l-provvedimenti tal-linja gwida li japplikaw ghall-izvilupp skont l-iSPED iridu jigu kkonsidrati 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. F'termini ta' gholi, l-Awtorita' tkompli ssostni li l-proposta mhux ser tohloq impatti fuq l-iskyline tal-madwar filwaqt li l-kuntest talispazju miftuh 'l barra miz-zona ta' l-izvilupp ser jinzamm. B'referenza ghall-objettiv UO8.7, l-Awtorita' tinnota li m'huwiex il-kaz li l-proposta tinvolvi twaqqiegh ta' bini antik jew protett bi skedar. L-Awtorita' tirribatti l-ahhar aggravju billi targumenta li m'huwiex minnu li lKummissjoni naqset milli tikkonsidra r-risposti tal-konsulenti, kif 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 fl-ismijiet: **Michael Debrincat vs lAwtorita' 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.

Illi waqt is-seduta tat-13 ta' Settembru 2022, il-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx oggezzjoni li dan l-appell u l-appell PAB 200/22 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*) jirribatti dan lappell bis-segwenti punti:

i.Illi l-irtirar propost fil-livell tal-bejt jirrispetta l-Figura 46 tad-DC15 u l-karatteristicipredominanti ta' binjiet ohra fl-i*streetscape* li ghandhom irtirar simili, u qed jipprovdi transizzjoni bejn il-propjeta' adjacenti man-naha tal-Majjistral, u li m'ghandha ebda rtirar, u dik man-naha tax-Xlokk li ghandha *self-imposed setback*.

ii.Illi m'huwiex korrett li jinghad li l-wisa' minima tal-faccata ghandha tkun ta' 6 metri, izda ta' 4 metri skont il-*policy* P26 tad-DC15. Illi l-proposta hija konformi ma' dan ir-rekwizit tenut li lwesghat ivarjaw minn 4.8 metri ghal 5.7 metri. Oltre dan, il-*gross floor area* ta' kull residenza qed taccedi l-minimu stabbilit bil-*policy* P32 tad-DC15.

iii.Illi l-proposta bl-ebda mod ma tirrizulta fi ksur tal-*policy* P27 tad-DC15 tenut li l-bini huwa propost fil-limitu ta' 30 metru fond. Illi l-*policy* teskludi tali limitu f'kazijiet fejn jezistu *commitments* simili li jaccedu l-istess limitu fuq kull naha tas-sit. F'dan il-kaz, iz-zona li qed tigi zviluppata hija segregata miz-zona tal-ODZ b'hajt tas-sejjieh li ezista sa minn qabel l-1968 u dan jipprovdi kuntest ta' elevazzjoni ta' wara li ghandha tittiehed inkunsiderazzjoni filwaqt li l-element ta' *landscaping* fiz-zona li m'hijiex zviluppata qed jibqa' rispettat.

iv.Illi l-proposta tirrifletti u tirrispetta l-karatteristici tal-i*streetscape* u r-*roofscape* tal-madwar.

v.Illi ebda hamrija m'hi ser tintilef tenut li kwalunkwe hamrija ezistenti fuq is-sit ser tigi rilokata u uzata mill-gdid fil-gonna ta' wara, li d-daqs taghhom ser ikun simili ghal dak tal-propjetajiet adjacenti.

vi.Illi l-izvilupp m'huwiex ser jestendi iktar minn dak ta' *commitments* biswit kemm f'termini ta' fond ta' zvilupp kif ukoll gholi tal-bini.

vii.Illi l-provvedimenti tal-iSPED iridu jinqraw flimkien mal-Pjan Lokali, id-DC15 u *policies* sussidjarji ohra u m'ghandhomx jigu nterpretati f'izolament.

viii.Illi r-rakkomandazzjonijiet tal-konsulenti esterni m'humiex vinkolanti fuq il-korp li jiddeciedi lapplikazzjonijiet ghaliex dan ikun ekwivalenti ghal inverzjoni tar-rwoli. Illi fl-ahhar mill-ahhar ghandha tkun il-Kummissjoni li tiehu d-decizjoni fuq il-merti ta' l-applikazzjoni u f'dan il-kaz ilKummissjoni hadet konsiderazzjoni adegwata ta' dawk ir-rakkomandazzjonijiet gustifikati fejn waqt is-seduta tal-21 ta' Gunju 2022 propju talbet ghal xi modifiki tal-proposta.

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 fil-mori tal-appell, l-appellanti ssottomettew fotomuntagg ta' l-izvilupp propost, liema fotomuntagg gie ribattut mill-perit tal-applikazzjoni fuq bazi li l-volum kif indikat huwa

estremament esagerat u ma jaghtix stampa korretta ta' kif l-izvilupp ser jidher wara li jigi kostruwit. Illi ma' l-istess risposta gew annessi amendi fuq l-istess fotomuntagg li juru lprofil approssimattiv ta' l-izvilupp propost.

Illi f'nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellanti jkomplu jsostnu li l-volum approvat ser jimpedixxi vizwalment fuq il-kuntest tal-UCA tal-madwar. Jinghad li l-fotomuntagg sottomess mill-istess appellanti gie prodott wara evalwazzjoni bir-reqqa tal-pjanti approvati u bl-ebda mod m'hu juri stampa esagerata. L-appellanti jsostnu wkoll li s-sulari rtirati jonqsu milli jirriflettu l-massing u l-volumi tas-sulari rtirati ezistenti fuq kull naha ta' Triq Birbuba. Jinghad li ghalkemm l-Awtorita' ghamlet referenza ghall-*block plan a fol* 102F, mill-PA 7039/20 u PA 1299/17 jista' jigi kkonfermat li ma jezistu ebda sulari rtirati fuq dawn ilpropjetajiet. Illi l-gholi u l-fond tal-bini b'mod generali irrizulta f'massa ta' hitan t'appoggi mikxufa fuq propjetajiet u gonna adjacenti fil-UCA. Oltre dan, l-appellanti jergaw jaghmlu referenza mill-gdid ghall-*policies* kwotati fl-aggravji l-ohra.

Illi f'nota ta' sottomissjonijiet finali, l-applikant ipprezenta figura tal-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 Aggravju:
Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-izvilupp approvat huwa fi ksur tal-*policy* P39 tal-linja gwida DC15 tenut li l-*massing* u l-volum tas-sulari rtirati huwa ikbar minn dak ta' rtirar ezistenti, filwaqt li l-irtirar mill-faccata huwa inqas minn dak tal-propjeta' man-naha tal-Lvant tas-sit.
Illi fir-risposta taghha ghal dan l-aggravju, l-Awtorita' taghmel referenza ghall-*block plan a fol* 102F sabiex turi li jezistu numru ta' sulari rtirati b'mod simili fil-vicinanzi tas-sit odjern. Oltre dan, l-Awtorita' taghmel referenza wkoll ghall-i*streetscape elevation a fol* 171F li turi kif l-gholi tas-sular irtirat huwa iktar baxx mill-izvilupp biswit. B'zieda ma' dan, l-applikant (illum il-*permit holder*) jargumenta li l-izvilupp qed jirrispetta l-karattersitici predominanti ta' binjiet ohra fl-i*streetscape* li ghandhom irtirar simili, u qed jipprovdi transizzjoni bejn ilpropjeta' adjacenti man-naha tax-xellug, u li m'ghandha ebda rtirar, u dik man-naha tallemin li ghandha *self-imposed setback*.
Illi t-Tribunal jirreferi ghall-*policy* P39 tal-linja gwida DC15 li, f'kaz ta' Zoni ta' Konservazzjoni Urbana, tipprovdi li "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 b'referenza ghall-*block plan a fol* 102F kwotata mill-Awtorita', dan it-Tribunal seta' jikkonstata li permezz ta' dan id-dokument l-

applikant indika numru ta' *setback floors* fuq il-propjetajiet ta' madwar is-sit odjern, inkluz man-naha l-ohra tat-triq.
Illi fil-mori ta' dan l-appell, u b'referenza ghal zewg permessi li nhargu fuq in-naha opposta tat-triq tas-sit odjern, *ossia* l-PA 7039/20 u PA 1299/17, l-appellanti jargumentaw li dawn issiti gew indikati b'mod skorrett mill-applikant tenut li ma jezistu ebda sulari rtirati fuq dawn il-propjetajiet uindikaw dan fuq *block plan* [Figura 3 fis-sottomissjoni tal-appellanti a fol 238B fil-PA6627/21]. Ghalkemm f'kontrorisposta l-applikant jinsisti li dawn l-istess *setback floors* huma vizibbli mil-livell terran tas-sit odjern, it-Tribunal seta' jikkonstata li z-zewg permessi citati kienu filfatt jikkonsistu fi propjetajiet fuq zewg sulari biss. Minkejja dan, it-Tribunal jinnota li l-*policy* P39 torbot ma' dak kommess fuq almenu wahda mill-propjetajiet adjacenti ghas-sit mertu ta' l-izvilupp propost, iktar milli ma' propjetajiet ohra fil-madwar.
Illi t-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 jiehu spunt mill-evalwazzjoni tal-*case officer* fejn gie osservat issegwenti:
*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 flinkartament 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 kkunsidrata 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 talbejt, 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 millli*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, u fic-cirkostanzi partikolari tal-kuntest tas-sit, dan it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel aggravju tal-appellanti.

It-Tieni Aggravju:
Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-Kummissjoni njorat kompletament il-*policy* P26 tal-linja gwida DC15 meta approvat erba' zviluppi residenzjali b'*site frontage* ta' inqas mill-minimu ta' 6 metri ghal kull residenza.
Nonostante dan, it-Tribunal jinnota li l-istess *policy* m'hijiex applikabbli ghal dawk is-siti li jaqghu f'tipologija A1 li tirreferi ghal Zoni ta' Konservazzjoni Urbana. Illi l-linja gwida DC15 propju tidentifika hames tipologiji differenti sabiex tiffacilita l-applikazzjoni tad-diversi provvedimenti li jiffurmaw parti mill-istess linja gwida u sabiex ma jigix applikat approcc generiku ta' '*one-size-fits-all*'.
Nonostante dan, it-Tribunal jinnota li l-*policy P26 - Site Frontage*, tipprovdi li fil-kaz ta' zvilupp gdid is-*site frontage* ma jistghax 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 lappellanti 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* tassit 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 ikkonfermat illi il-proposta hija in linea mal-LN227/16 abbazi tar-rapport tal-inginier [Dokument a fol 231A, 231C fl-inkartament tal-PA2805/21], u ghalhekk it-Tribunal ma jqisx li lizvilupp kif approvat qed jiddevja minn dak li tipprovdi tali *policy*.
Barra minn hekk, u kif targumenta l-Awtorita' fir-risposta taghha, it-Tribunal jinnota li ghalkemm l-izvilupp jinkludi erba' residenzi li jharsu fuq it-triq, il-faccata hija ddisinjata b'mod holistiku.
Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad it-tieni aggravju.

It-Tielet Aggravju:
Illi permezz tat-tielet aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-Kummissjoni naqset milli tqis id-dispozizzjonijiet restrittivi tal-*policy* P27 tal-linja gwida DC15, b'dana li l-izvilupp ser jirrizulta f'volum imponenti li qed jikkomprometti l-integrita' tal-gonna fil-UCA.

Illi fl-ewwel lok, lit-Tribunal jirreferi ghad-dispozizzjonijiet ta' *Policy* P27 tal-linja gwida DC2015 li jipprovdu s-segwenti:
*In order to safeguard the integrity of existing gardens and backyards that provide a positive contribution to the urban grain of a street, neighbourhood or locality in terms of important green enclaves, the depth of the built footprint as measured from the official building alignment will not be allowed to exceed 30 metres, including any basement floors, unless adjacent existing legal buildings on both sides exceed this limit. In the latter case the depth of built footprint will be allowed until the lesser of the two existing depths.*
*Lesser depths may be required where the building, in the opinion of the Authority, will otherwise compromise the integrity of the green enclaves and/or gardens.*

Illi mill-*policy* supra-citata johrog bic-car li l-iskop ewlieni ta' din id-direzzjoni hija li tipprotegi gonna u btiehi ezistenti bejn il-bini li qed jipprovdu spazji miftuha li jzidu malkarattru ta' lokalità, jtejbu l-proprjetà u jikkontribwixxu lejn ambjent ahjar f'zoni urbani, u liema provvedimenti japplikaw bl-istess mod ghal Zoni ta' Konservazzjoni Urbana. Il-*policy* tipprovdi ulterjorment li fond inqas mill-massimu ta' 30 metru jista' jigi kkonsidrat jekk lizvilupp ikun qed jikkomprometti l-integrita' tal-gonna ezistenti.
Illi ezaminati fid-dettall il-pjanti kif approvati mill-Kummissjoni, [Dok. a fol 128A fl-inkartament tal-PA6627/21] dan it-Tribunal seta' jikkonstata li l-bini propost huwa limitat fl-intier tieghu ghall-parti tas-sit li taqa' fiz-zona ta' l-izvilupp. Illi filwaqt li l-livell sottoterran huwa propost

b'fond massimu ta' 30 metru millinja tal-bini, l-izvilupp 'l fuq mill-art jasal sa fond ta' madwar 27 metru mit-triq, u ghalhekk inqas mill-massimu stipulat fil-*policy* surreferita.
Illi hekk kif jargumentaw l-appellanti 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. F'dan irrigward, l-appellanti jikkontendu dwar il-hitan t'appoggi mikxufa li ser jirrizultaw fuq ilgonna tal-propjetajiet biswit, partikolarment man-naha tal-Lvant tas-sit.
Illi t-Tribunal jinnota li l-fond tal-bini li qed jestendi mal-appogg ezistenti man-naha talPunent tas-sit huwa wiehed minimu u jestendi biss fil-livell terran tenut li l-ewwel 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' l-istess propjeta' jkompli jestendi lura b'mod simili ghall-fond propost fl-applikazzjoni odjerna. Illi listess 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-gonna tal-madwar tenut li wiehed irid jikkonsidra l-hajt 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-is*treetscape*, *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 sottoterran, hekk kif inhu evidenti mill-pjanta approvata *a fol* 171B fl-inkartament tal-applikazzjoni odjerna.
Fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal ma jara ebda ksur tal-*policy* P27 filproposta kif approvata mill-Kummissjoni, u ghalhekk qieghed jichad it-tielet aggravju mressaq mill-appellanti.

Ir-Raba' Aggravju:
Illi permezz tar-raba' aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-Kummissjoni naqset milli tapplika l-provvedimenti tal-*policy* P45 u l-linji gwida G2 u G3 tal-linja gwida DC15 u dan minhabba li approvat zvilupp li hu *substandard*, ghandu mpatt detrimentali fuq ir-*roofscape* gewwa l-UCA u ma jirrispettax il-karatteristici tal-bini ezistenti.

Illi fir-rigward ta' l-argument li l-bini approvat huwa wiehed *substabdard* skont dak regolat bil-*policy* P45 tal-linja gwida DC15, l-appellanti partikolarment jaghmlu enfasi dwar il-parti tal-*policy* li titkellem dwar il-'*plan depth*' fejn jinghad is-segwenti:
*Subject to existing sanitary laws, such developments will be required to meet the following criteria:*
*1) Plan depth: Excessively deep plan houses or flats with inadequate natural light and ventilation will be avoided and in no circumstance will such depth exceed 30 metres, in line with the provisions in Policy P27. The applicant may furthermore be required to reduce the depth of the building where additional on-site landscaping or amenity space is desirable in line with provisions in Guidance G21.*

Illi t-Tribunal jinnota li dak li l-*policy* surreferita tirreferi ghal '*excessively deep plan houses*' huwa ghal dawk ir-residenzi li jaccedu l-fond ta' 30 metru tenut li l-istess *policy* tipprovdi li dan il-fond m'ghandux jinqabez taht ebda cirkostanza b'referenza ghal dak li tipprovdi l*Policy* P27 ta' l-istess linja gwida. Illi hekk kif diskuss fid-dettall fl-aggravji precedenti, irresidenzi

proposti fl-applikazzjoni odjerna huma limitati ghal fond ta' madwar 27 metru millinja tal-bini, u ghalhekk dan it-Tribunal ma jarax kif dawn il-propjetajiet jistghu jigu meqjusa bhala *substandard* minn dan l-aspett ta' fond, iktar u iktar meta kif gia nnutat supra l-ufficcju tas-sanita' [Minuta a fol 275 fl-inkartament tal-PA2805/21] wkoll evalwa u ikkonferma illi l-proposta hija in linea marRegolamenti sanitarji skont l-Avviz Legali 227/16 abbazi tar-rapport tal-inginier. [Dokument a fol 231A, 231C fl-inkartament tal-PA2805/21]
Barra minn hekk, filwaqt li t-Tribunal jinnota li kull propjeta' proposta ghandha *outlook* xieraq kemm fuq it-triq kif ukoll fil-parti retrostanti li thares fuq l-ODZ, 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. Ghalhekk, it-Tribunal ma jqisx li l-izvilupp residenzjali propost m'ghandux standard gholi ta' amenita' u akkommodazzjoni kif qed jallegaw l-appellanti.

Illi b'referenza ghal-linji gwida G2 u G3 tal-linja gwida DC15, l-appellanti jargumentaw li lizvilupp ser ikollu mpatt detrimentali fuq ir-*roofscape* gewwa l-UCA u ma jirrispettax ilkaratteristici tal-bini ezistenti. Illi l-gwida G2 tipprovdi li:
*Roofscapes are not only seen at street level but have long-distance implications. They should therefore be carefully studied and assessed, particularly due to topographical changes (in line with the discussion in Policy P2) and the existing townscape's configuration. The impact of development on the skyline should therefore be taken into consideration.*

Nonostante dan, u permezz tal-aggravju precedenti, it-Tribunal gia kellu l-okkazjoni jaghmel analizi dettaljata tal-gholi tal-izvilupp, inkluz l-istrutturi fil-livell tal-bejt, f'relazzjoni ma' dak gia approvat fuq is-siti adjacenti. 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 blebda 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 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.
Illi min-naha l-ohra, il-gwida G3 titkellem dwar ir-relazzjoni bejn bini gdid u dak ezistenti fejn titlob li "*where appropriate, dominant defining design considerations of adjacent buildings should be identified and reinterpreted into the new development."* Nonostante dan, u minn analizi dettaljata tal-kuntest ezistenti ta' madwar is-sit odjern, it-Tribunal huwa fi qbil ma' l-Awtorita' li ma tezisti ebda uniformita', ritmu jew konsistenza partikolari fiddisinn tal-i*streetscape* ezistenti, b'dana li ma jezistu ebda karatteristici dominanti li jimmeritaw li jigu nterpretati mill-gdid fl-izvilupp propost kif titlob il-gwida G3.
Ghalhekk, fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal qieghed jichad ir-raba' aggravju.

Il-Hames Aggravju:
Illi permezz tal-hames aggravju, l-appellanti jilmentaw dwar it-tehid eccessiv ta' art rurali u l-issigillar tal-hamrija, u f'dan ir-rigward jaghmlu referenza ghall-*policies* 1.2D u 6.4 tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014 bl-argument li gew approvati *pools* li ma jiffurmawx parti minn akkomodazzjonijiet stabbiliti legalment.
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jinnota li l-*policy* generali 1.2D tirreferi ghal zoni rurali u titratta l-importanza tal-konservazzjoni tal-hamrija 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 fiz-zona ta' l-izvilupp ghajr ghal parti formalizzata bizzona ta' *pool* u *hard-landscaping*, fejn f'dan ir-rigward tapplika l-*policy* 6.4 tal-linja gwida dwar zvilupp rurali kwotata wkoll mill-appellanti, filwaqt li l-kumplament ta' art li jifdal flODZ m'hijiex qed tigi minsusa minn xi tip ta' zvilupp, hekk kif jidher mill-pjanta approvata *a fol* 171B.

Illi b'referenza ghall-argument ta' l-appellanti 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 filkonfini ta' akkomodazzjoni stabbilita legalment, it-Tribunal jinnota li din il-*policy* 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 l-intenzjoni 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 fl-applikazzjoni odjerna kemm ghaliex is-sit huwa wiehed vakanti minghajr ebda akkomodazzjoni stabbilita, kif ukoll ghaliex il-plot in mertu jinsab fil-maggioparti tieghu fiz-zona ta' l-izvilupp. Illi dwar dan ilpunt, 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 lakkomodazzjoni 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 talapplikazzjoni 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' lizvilupp. 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 d-dettami tal-*policy* 6.4 succitata fl-evalwazzjoni taghha. Barra minn hekk, u minn analizi tar-ritratti 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.

Illi permezz tal-hames aggravju, l-appellanti jaghmlu referenza wkoll ghall-*policy* 2.9 tal-linja gwida rurali tal-2014 li tirregola hitan ta' demarkazzjoni, u li tipprovdi s-segwenti:

*The Authority may consider land demarcation and the construction of new walls built in random-sized irregularly shaped rough dressed stones (recycled from demolition) using the*

*same traditional construction methodology of rubble walling, within legally-established arable land, provided the following criteria are satisfied:*
*(1)as a retaining wall, provided there are visible differences in site levels, in which case thewall shall not exceed a height of 1.2 metres from the higher soil level; and/or*
*(2)as a boundary wall along an existing country lane or road, in which case the wall may beconstructed up to the height of the adjacent legally-established rubble walls, even if such height exceeds 1.2 metres. The boundary walls along arterial roads may be constructed of franka stones and mortar, depending on their context;*
*(3)where there are no differences in site levels (flat land) either a narrow footpath of notmore than 0.9m in compacted soil, or a rubble wall not more than 0.6m high, or a hedge shall serve as field demarcation;*
*(4)no new retaining/boundary walls or demarcation, shall result in land parcels of less thanone tumolo; and*
*(5)the next review of the Development Notification Order shall favourably consider themaintenance (repair) of walls, according to established Legal Notice(s).*

Illi b'referenza ghar-raba' kriterju, l-appellanti jargumentaw li l-introduzzjoni ta' diversi hitan tal-konfini godda 'l barra miz-zona ta' l-izvilupp jirrizultaw fil-frammentazzjoni ta' ghalqa rurali estensiva ridotta ghal erba' porzjonijiet ta' art kollha inqas minn tomna. Nonostante dan, u kif spjegat supra, it-Tribunal jinnota li l-*parcelling* ta' l-art kif innutat f'dan il-kriterju jirreferi ghal zoni rurali. Illi f'dan il-kaz wiehed irid jikkonsidra li lmaggiorparti tas-sit in kwistjoni jinsab f'zona specifikament identifikata ghall-izvilupp b'dana li l-parti formalizzata li testendi 'l barra mil-linja ta' l-izvilupp hija estensjoni ta' propjetajiet *within scheme* u mhux f'ambjent strettament rurali. Illi f'dan il-kaz ikun iktar idoneju li l-*parcelling* ikun wiehed limitat sabiex titnaqqas il-frammentazzjoni fuq ilkumplament taz-zona rurali tal-madwar, u dan in linea wkoll ma' l-emenda li talbet ilKummissjoni waqt il-laqgha tal-21 ta' Gunju 2022. [Minuta 168 fl-inkartament tal-PA6627/21]
Nonostante dan, it-Tribunal josserva li l-istess *policy* tiddetermina d-disinn u l-gholi ta' tali hitan, fejn titlob li tali hitan ghandhom ikunu kostruwiti "*in random-sized irregularly shaped rough dressed stones",* kif enfasizzat ukoll mill-appellanti, fl-ghamla ta' hitan tas-sejjieh, filwaqt li l-gholi m'ghandux jaccedi 1.2 metri mill-oghla livell tal-hamrija. Illi b'referenza ghall-pjanta *a fol* 171A, it-Tribunal seta' jikkonstata li filfatt il-hitan huma proposti bhala hitan tas-sejjiegh. Nonostante dan, u fin-nuqqas ta' nformazzjoni dwar l-gholi ta' dawn listess hitan, it-Tribunal huwa propens li, filwaqt li jichad il-hames aggravju, jimponi kundizzjoni ai fini ta' kjarezza sabiex jigi zgurat li l-gholi tal-hitan ta' demarkazzjoni ma jeccedix dak ta' 1.2 metri mill-oghla livell tal-hamrija.

Is-Sitt Aggravju:
Illi permezz tas-sitt aggravju, l-appellanti jaghmlu referenza ghan-nuqqas ta' konsiderazzjoni ghal numru ta' provvedimenti ta' l-iSPED, *ossia* l-objettivi UO2.3, UO2.4, UO3.6, UO3.7, TO1.10 u TO8.7.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jinnota li l-kwistjonijiet marbuta ma' dawn l-objettivi huma direttament relatati ma' dak gia diskuss fid-dettall fl-aggravji precedenti. Illi *Urban Objectives* 2.3 u 2.4 kwotati mill-appellanti jitkellmu dwar l-importanza li jigi addottat approcc xprunat mill-kuntest u l-kontroll ta' l-impatt fuq l-i*skyline* f'centri storici, 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.*
*UO2.4 To improve the townscape and environment in historic cores and their setting with a presumption against demolition of property worthy of conservation - Development in historic*

*sites is to be carried out in such a manner so as to ensure that the historic sites' skyline is not adversely affected.*

Hawnhekk, it-Tribunal jinnota li kif gia diskuss fid-dettall fl-ewwel aggravju, l-istess 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 blebda mod m'hu ser jikkomprometti l-i*skyline* kif ukoll l-integrita' vizwali u arkitettonika talpropjetajiet tal-madwar fiz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana, u dan meta wiehed jikkonsidra wkoll l-gholi tal-istrutturi fil-livell tal-bejt m'humiex qed joholqu volum eccesiv li ma jaqbilx jew jikkuntrasta mal-i*streetscape* ezistenti, fejn qieghed partikolarment jinholoq bilanc bejn il-*massing* kif approvat fuq iz-zewg siti biswit.

Illi materja ohra ta' sustanza li l-appellant qed jishaq fuqha hija z-zieda fid-densita' talizvilupp b'referenza ghal *Urban Objective* 3.6, li tipprovdi s-segwenti:
*UO3.6 To identify, protect and enhance the character and amenity of distinct urban areas by establishing appropriate building heights and development densities.*

F'dan ir-rigward, 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 iddensita' 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' Kosnervazzjoni Urbana ma jidhirx li hemm irregolarita' 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 [Mkejjell mill-pjanta 171B a fol PA6627/21] gewwa l-iskema u erja totali ta' 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 largument tal-appellanti kontra z-zieda tad-densita' residenzjali fuq is-sit hija wahda superfluwa.

Illi l-*Urban Objective* 3.7 u *Thematic Objective* 1.10 tal-iSPED kwotati mill-appellanti jipprovdi s-segwenti:
*UO3.7 To identify, protect and enhance the character and amenity of distinct urban areas by protecting and greening open spaces which contribute towards the character and amenity of urban areas, reduction of soil sealing and support biodiversity with a view of developing ecological corridors.*
*TO1.10 To manage the available potential space and environmental resources on land and sea sustainably to ensure that socio-economic development needs are met whilst protecting the environment and limiting land take up within the Rural Area by socio-economic development to ensure that rural areas are not exploited by uses which are not legitimate or necessary.*

Illi t-Tribunal jinnota li dawn il-*policies* generali jirreferu ghal zoni rurali u jitrattaw limportanza tal-konservazzjoni tal-hamrija u l-kontroll tal-effett kumulattiv ta' zvilupp rurali. Illi hekk kif gia nnutat fil-hames aggravju precedenti, it-Tribunal ikompli jenfasizza li lmaggiorparti 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 fiz-zona ta' l-izvilupp ghajr ghal parti formalizzata biz-zona ta' *pool* u *hard-landscaping*, fejn f'dan irrigward tapplika l-*policy* 6.4 tal-linja gwida dwar zvilupp rurali, filwaqt li l-kumplament 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 ghaccirkustanzi tas-sit.

Illi l-appellanti jaghmlu referenza wkoll ghal *Thematic Objective* 8.7 li titlob li:
*TO8.7 To safeguard and enhance biodiversity, cultural heritage, geology and geomorphology by controlling activities which might have an impact on areas, buildings, structures, sites, spaces and species with a general presumption against the demolition of scheduled and vernacular buildings.*

Illi filwaqt li t-Tribunal jirrikonoxxi l-importanza li jigu salvagwardjati karatteristici ta' wirt patrimonjali, is-sit odjern huwa konsistenti minn art vakanti b'dana li l-izvilupp propost blebda mod ma jinvolvi twaqqiegh ta' bini vernakolari jew skedat, u ghaldaqstant it-Tribunal ma jarax kif tali objettiv huwa daqstant ta' relevanza ghas-sit odjern.
Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal jirrimarka li dawn il-kriterji ta' l-objettivi tal-iSPED kwotati millappellant huma gwida generali ghall-Pjan Lokali, u m'huwiex l-intenzjoni tal-iSPED li denominazzjoni tal-post fir-rigward ta' uzu jew gholi ta' zvilupp issir b'mod *ad hoc* f'kull applikazzjoni, izda li dawn il-kriterji ikunu 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, fosthom dawk kwotati millappellanti stess u trattati fl-aggravji precedenti.
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'. Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad ukoll is-sitt aggravju tal-appellanti.

Is-Seba' Aggravju:
Illi permezz tas-seba' aggravju, l-appellanti jargumentaw li ghalkemm l-ERA u l-SCH oggezzjonaw ghall-izvilupp propost, l-opinjoni ta' dawn l-esperti giet injorata millKummissjoni fi ksur tal-Artikolu 72(f) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta.
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 l-Awtorita' 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 mill-appellanti fil-trattazzjoni ta' dan l-appell, [Skont verbal tal-4 ta' Mejju 2023] fejn qieset li "*l-fehma tas-Sovrintendenza 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 tasSovrintendenza 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, ghad'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 approvazzjoni tal-permess.
Illi kull proposta tal-izvilupp li titressaq quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar tigi deciza skont ilLigi mill-Bord tal-Ippjanar jew l-Kummissjoni tal-Ippjanar skont il-kaz, u mhux millkonsulenti 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 lAwtorita' 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' l-appell PAB 200/21, li nstema' kontestwalment mal-appell odjern. [Skont il-verbal tat-13 ta' Settembru 2022] 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 s-sit odjern m'hijiex wahda uniformi kemm f'termini ta' disinn, kif ukoll *massing* u volum tal-bini, filwaqt li l-gholi propost huwa konformi ma' l-gholi gia stabbilit u mhux ser jikomprometti b'mod negattiv lis*kyline* 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* fillivell 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 s-seba' aggravju mressaq mill-appellanti m'huwiex sostnut u qed jigi michud fid-dawl tal-konsiderazzjonijet maghmula supra.

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 issottometta ma kinitx qed tigi rispettata wasal ghal fehma li l-policy anqas kienet applikabbli ghal kaz. Ma ta ebda opportunita lill-partijiet jikkontrollaw tali konsiderazzjoni qabel id-decizjoni. Din ma kinitx aggravju mqajjma 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' minima 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 ma' policy G2 'visual impact of development', G3 'relationship between new and existing buildings', it-tnejn parti minn DC2015. L-appellanti sostnew li l-faccati dojoq ma jirrispettawx id-disinn predominanti tat-triq kif sahaq ukoll is-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali. Gie prezentat ukoll rapport peritali dettaljat flimkien ma' survey fotografiku tal-binijiet kollha fit-trejqa fejn jinsab is-sit u kull binja fiz-zona ta' konservazzjoni urbana fejn il-wisghat tal-proprjetajiet huma ferm akbar minn dawn proposti. It-Tribunal qal biss li jaqbel mal-Awtorita li ma hemmx konsistenza, uniformita jew ritmu partikolari tal-istreetscape minghajr ma iggustifika tali konkluzjoni;

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’ pixxina 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.

**L-ewwel aggravju**

L-appellanti ma ghandhomx ragun fl-ewwel parti tal-aggravju billi t-Tribunal meta ikkunsidra li l-policy P26 ma kinitx applikabbli ghal kaz, kien qed jirispondi ghall-aggravju tal-appellanti li l-policy kienet applikabbli. L-Awtorita sostniet li l-izvilupp kien jirrispetta l-policies applikabbli fattwalment u legalment. Ghalhekk it-Tribunal ma kellux ghalfejn jinforma lil partijiet b’dak li kien ser jiddeciedi la darba kien qed jirrispondi ghal punt kontestat u kien qed jaghti l-fehma tieghu dwar dak applikabbli u mhux, fil-kuntest tal-policies relevanti.

Madankollu l-Qorti tqis li l-appellanti ghandhom ragun li t-Tribunal ma kienx legalment korrett meta qies li l-policy P26 ma tapplikax ghax it-tipologija tas-sit in kwistjoni cioe UCA ma tidhirx fl-ikoni tal-policy. Hu minnu illi l-ikoni marbuta ma’ policy P26 ma jinkludix zvilupp residenzjali f’UCA pero isemmi ‘residential areas terraced’ skont ikona A3a. Pero l-Qorti tinnota illi s-sit hu regolat mill-policy GZ-HOUSE-1 tal-pjan lokali fejn hu indikat bhala ‘terraced residential development’. L-ispjegazzjoni mal-figura 21 tad-DC2015 li tqassam zoni b’ikoni li mbaghad huma abbinati mal-policies tghid li dan it-tqassim hu intiz bhala ‘indikazzjoni’ ghal perit biex jindirizzaw zvilupp ma’ dak li jirrizulta mill-policies. Ghalhekk l-ikoni, ghalkemm ta’ ghajnuna, ma jeskludux l-applikazzjoni ta’ policies li ma fihomx l-ikona relevanti, ghal sit fejn qed isir l-izvilupp, jekk il-fattispecie tal-kaz jista’ jigi applikat ghalihom. F’dan il-

kaz dak li jikkonvinci lil Qorti li l-policy P26 hi applikabbli wkoll ghas-sit in kwistjoni ghax l-ikoni fl-istess policy huma dwar terraced residential developments kif inhu dan is-sit. Hu minnu li l-ikona cioe dik A3a ma tinkludix site fl-UCA li ghandha ikona differenti u ma tidhirx fil-policy P26 pero semmai japplika dak li tghid il-linja gwida tad-DC2015 li fejn zona taqa' f'aktar minn tipologija wahda l-kundizzjonijiet l-aktar oneruzi ghandhom japplikaw. Tghid specifikament li fejn iz-zona hi A1 (UCA) il-konsiderazzjonjiet applikabbli ghaliha jipprevalu fuq konsiderazzjonijiet ghal zoni ohra. Dan ifisser li jekk fit-tipologija A3a li titkellem fuq terraced residential developments tesigi faccata ghal kull sit ta' residenza ta' sitt metri wisa, aktar u aktar f'dan il-kaz fejn hu zvilupp gdid fuq sit vergni li qieghed f'UCA ghandu japplika l-aktar konsiderazzjoni oneruza cioe dik ta' wisa ta' faccata ta' kull porzjon tas-sit ta' sitt metri. Invece t-Tribunal bil-konsiderazzjoni li minn aspetti teknici ohra, il-wisghat tal-porzjonijiet maqsuma tas-sit ta' inqas minn sitt metru kien accettabli, kien qed imur kontra dak li jrid il-policy P26 dwar konsiderazzjonijiet iktar oneruzi. B'zieda ma' dan kien zbaljat it-Tribunal meta qies li l-policy P26 ma tirreferix ghal units individwali izda ghas-sit intier li jrid jissupera certu metragg. L-istess policy tghid car u tond 'In the parcelling of new developments'. Dan hu l-izvilupp mertu tal-appell cioe tqassim ta' sit f'units. Mhux fejjiedi anqas l-argument li tqajjem li dan is-sit jikkostitwixxi 'residual plot' ghax il-gnub tieghu huma irregolari, u ghalhekk il-wisa ta' sitt metri ghal kull unit ma japplikax. 'Residual site' skont id-DC2015 jirreferi biss ghal 'area' li jibqa' wara kuntratti li saru ghal qsim ta' art fi plots qabel id-dhul fis-sehh tad-DC2015. Ma jirrizultax li dan kien applikabbli ghal fattispecie ta' dan l-izvilupp.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh u billi jmur ghal qalba tal-izvilupp approvat billi l-wisghat tal-faccata tal-binjiet huma kollha anqas minn sitt metri dan wahdu jwassal ghar-revoka tal-permess. Il-Qorti pero ser tindirizza aggravji ohra li jistghu jkunu relevanti ghall-izvilupp jekk jigi rivedut mill-applikant.

**Ir-raba' u l-hames aggravji**

Dawn l-aggravji jiehdu in konsiderazzjoni l-izvilupp ta' swimming pool fuq art ODZ. It-Tribunal applika hazin l-policy 6.4 tal-RPDG 2014 billi l-izvilupp ta' swimming pool f'ODZ irid l-ewwel jissodisfa element principali cioe li jinsab fil-konfini ta' 'legally established accommodation'. 'Legally established' tfisser intervent fuq sit kopert

b'permess ta' zvilupp jew li jidher fir-ritratti mill-ajru tal-1978. F'dan il-kaz ma hemm ebda akommodazzjoni li tissodisfa din id-definizzjoni billi l-izvilupp qed isir fuq art vergni u ghalhekk it-tehid ta' art f'ODZ ghal fini ta' zvilupp ta' swimming pool mhix permessa. Issir referenza wkoll ghall-Oggettiv Tematiku 1.10 tal-iSPED li tehid ta' art rurali li fuqha mhux intiz zvilupp ma ghandu jsir xejn fiha ghajr dak necessarju. Ir-referenza tat-Tribunal ghal zviluppi simili li jistghu jitqiesu bhala commitments ma tnehhi xejn minn dak li l-ligijiet tal-ippjanar bil-mod kif miktuba ghandhom jigu interpretati u implimentati. Lanqas ma jreggi l-argumenti tal-Awtorita li swimming pool hi ancillari ghal binja. Din hi assunzjoni li ma tohrogx minn qari tal-policies.

Ghalhekk anki dawn l-aggravji qed jigu milqugha.

Il-Qorti ma tqis li hemm in-necessita lij igu kunsidrati l-aggravji l-ohra billi l-aggravji milqugha jgibu fix-xejn l-izvilupp kif approvat.

**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