QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 29 ta' Jannar, 2025

Numru 6

Appell Nru. 13/2024

Moviment Graffiti, Din l-Art Helwa, Ghawdix, Wirt Ghawdex, Flimkien ghal Ambjent Ahjar (FAA), Kunsill Lokali Xaghra

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza Mr Mark Agius

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Moviment Graffiti u ohrajn tas-6 ta' Marzu 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-15 ta' Frar 2024 u approva l-permess PA7509/21 'to construct pool and surrounding rubble wall and landscaping with appartement block approved in PA9803/18', fix-Xaghra;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud ghar-ragunijiet minnha moghtija;

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 li huma 5 ghaqdiet non-governattivi u l-Kunsill Lokali taxXaghra, u huwa fil-konfront tal-hrug tal-permess PA07509/21 li fieh giet approvata proposta ghal bini ta pixxina, hitan tas-sejjiegh u *landscaping*. Is-sit in mertu jinsab jifforma parti minn zvilupp residenzjali li gie approvat fil-permess PA/09803/18, u jinsab fi Triq Marsalforn, ix-Xaghra.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti prezentaw disa' (9) aggravji kontra l-izvilupp approvat, li jinkludu s-segwenti:
1.Illi s-sit in kwistjoni huwa denominat fil-Pjan Lokali bhala *GZ-Edge 2*, u l-izvilupp approvat huwa bi ksur ta' din il-*policy* ghaliex l-approvazzjoni ta' pixxina tista ssir biss f'zona fejn ga ikun hemm gonna ezistenti u stabbiliti, u meta tali zvilupp ikun jikkomplimenta lkarateristika sensitiva ta' *ridge edge*;
2.Illi l-izvilupp approvat huwa bi ksur *Policy* GZ-URCO-4 tal-Pjan Lokali stante li dan jikkonsisti fi zvilupp li jaqa fiz-zona ta' *Urban Conservation Area Buffer Zone* stipulata bhala zona ta' 50 metru 'l barra mill-linja li tindika z-zona tal-UCA.
3.Illi l-izvilupp approvat jinjora s-*sequential approach* tal-iSPED stante li dan l-izvilupp mhux neccessarju li jsir f'zona rurali, bl-izvilupp huwa wkoll bi ksur ta' *Thematic Objective* 1.10 u *Rural Objective* 4 tal-istess pjan.
4.Illi kien hemm ksur ta' *Policy* 1.2H tar-*Rural Policy and Design Guidance* (RPDG) 2014 li titlob protezzjoni ta' *features rurali.*
5.Illi l-Kummissjoni tal-Ippjanar naqset milli timxi mad-dispozizzjonijiet *Policy* 2.9 ta' l-RPDG2014 minhabba li l-izvilupp jinkludi l-introduzzjoni ta' hitan li jwasslu ghal frammentazzjoni u formalizzazjoni ta' sit rurali.
6.Illi kien hemm ksur tal-Artiklu 52 ta' Kapitlu 552 tal-Ligijiet ta' Malta minhabba li l-Kummissjoni tal-Ippjanar ma segwitx l-ordni ta' precedenza fuq Pjani Lokali u Policies minghajr ma spjegat jew tat raguni ghala. Jindikaw li l-ordni ta' precedenza taghti l-oghla importanza lil Pjan Strategiku, segwit minn *Subject Plans,* Pjani Lokali, *Action Plans* jew *Management Plans, Development Briefs* u finalment *Policies* ohra.
7.Illi kien hemm ksur tal-Artiklu 72(2) ta Kapitlu 552 tal-Ligijiet ta' Malta, dana billi l-Kummissjoni tal-Ippjanar naqset mill-obbligu li tqis l-Pjani relevanti b'mod partikulari l-iSPED, u *policies* GZEDGE-2 u GZ-URCO-4 tal-Pjani Lokali, u li tqis konsiderazzjonijiet ohra materjali li jinkludi loggezzjonijiet tal-ERA, SCH u DAC, u t-telf ta' karatteristici tal-pajsagg fil-gzira t'Ghawdex. L-appellanti jilmentaw ukoll li wara r-revizjoni tal-pjanti, il-Kummissjoni naqset milli terga tikkonsulta lil entitajiet inkluz l- ERA, SCH u DAC, u li jnorat oggezzjonijiet ohra ta' terzi.
8.Illi l-principji relatati ma' *commitments* tal-P1 tal-linja gwida DC2015 ma gewx applikati b'mod korrett minhabba li l-Kummissjoni strahet fuq *commitment* wiehed li mhux simili, u njorat li pixxini ohra gew approvat fil-konfini taz-zona tal-izvilupp kif indikat fil-*case officer report*. Jishqu li ma hemmx *commitments* simili fuq is-sit jew fil-vicinanzi, filwaqt li jsostnu ulterjorment li *commitments* m'ghandhom qatt jitqiesu aktar important mill-iSPED jew milPjani Lokali.

9.Illi l-Kummissjoni tal-Ippjanar naqset milli ssegwi l-proceduri mandatorji elenkati fil-legislazzjoni sussidjarja (L.S.) 552.13 minhabba li l-applikazzjoni giet differita minghajr ma' l-membri esprimew opinjoni provizorja fuq ir-rakkomandazzjoni tal-*case officer*. Jargumentaw li m'huwiex fil-mandat tal-Kummissjoni li tagixxi bhala konsulent tal-applikant, u li tali agir qed iheggeg b'mod attiv l-uzu inkrementali u irregolari tal-ODZ. Barra minn hekk l-appellanti jindikaw li ma hemmx xi informazzjoni mandatorja li kellha tigi pprezentat fl-applikazzjoni, jew li kellhomx access ghal tali informazzjoni.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fil-pozizzjoni taghha, u fir-risposta taghha tinkludi s-segwenti argumenti:
· Fir-rigward tal-ewwel aggravju tindika li l-pixxina hitan tas-sejjiegh u landscaping approvati jinsabu fuq wara ta' binja residenzjali diga mibnija fuq permess precedenti mahrug fuq PA9803/18. L-Awtorita issostni li fuq dan l-istess permess kien hemm bitha approvata li tifforma parti mis sit odjern. Dan ifisser li l-interventi fuq wara qed jigu proposti fuq art ga kommessa u ghaldaqstant ma tistax tigi ikkunsidrata li tmur kontra Policy GZEdge 2. Fuq dan l-istess Aggravju l-Awtorita tiribatti li ghal l-oggezzjonijiet tad-DAC, SCH u l-ERA il-Kummissjoni talbet ghal aktar informazzjoni u ghal pjanti emendati, u fid-dawl ta' dawn ir-revizjonijiet il-Kummisjoni kienet gustifikata fid-decizjoni taghha;
· Fir-rigward tat-tieni aggravju l-Awtorita taghmel referenza ghal GZ_URCO 4 u ghal *policy* UCO10 tal-Pjan ta' Struttura li tenfasizza l-importanza tal-effett fuq l-UCA u kif l-izvilupp jimpatta li*skyline* tradizzjonali. F'dan il-kaz l-Awtorita issostni li l-izvilupp propost huwa relattivament baxx u vizwalment jintegra ma' l-ambjent rurali fuq wara tas-sit;
· Fir-rigward tat-tielet aggravju l-Awtorita tirreferi ghar-risposti taghha fiz-zewg aggravji ta' qabel u ssostni li peress li l-ebda policy jew regola ma gew miksura id-decizjoni hija sostenibbli u bbazata fuq l-objettivi tal-iSPED.
· Fir-rigward tar-raba' l-Awtorita issostni li l-*Policy* 1.2H tar-RPDG14 hija applikabli ghal zoni protetti u galadarba is-sit in kwistjoni m'ghandux dawn it-tali karateristici allura din il-policy mhux applikabli;
· Fir-rigward tal-hames aggravju l-Awtorita tirreferi ghal gustifikazzjoni li nghatat fil-case officer report fejn issostni li peress li is-sit huwa ta' sid wiehed u minhabba l-uzu kouni propost il-*Policy* 2.9 tal-RPDG14 mhux qed tigi miksura. Fuq l-gholi tal-hitan tas-sejjiegh l-Awtorita tirreferi ghal bdil fis-*site levels* wara li ntalbet revizjoni mill-Kummisjoni ta' l-Ippjanar f'minuta 274;
· Fir-rigward tas-sitt aggravju taghmel referenza ghall-argumentazzjoni taghha relatati mal-aggravji precedenti, u ssostni li il-proposta hija konformi kemm mal-*policies* tal-pjan lokali kif ukoll ma' *policies* u regoli ohrajn applikabli;
· Fir-rigward tas-seba aggravju l-Awtorita taghmel referenza ghall-argumentazzjoni taghha relatati mal-aggravji precedenti. L-Awtorita ssostni li l-Kummisjoni kellha dritt li titlob revizjoni tal-pjanti u ghanda dritt li ma timxix ma dak rakomandat mil-entitajiet tal-ERA, l-SCH u d-DAC. Issostni li lAwtorita ghanda kull interess u hija legalment marbuta li tiehu decizjonijiet sostenibbli b'konformita mal-Objettivi ta l-iSPED, pjanijiet u policies applikabli;
· Fir-rigward tat-tmien aggravju l-Awtorita tirreferi ghal *Policy* P1 tad-DC15 u ssostni li commitments li ghadom ma sehhewx irridu jittiehdu in konsiderazzjoni. Barra min hekk issostni li l-commitment li l-Kumissjoni kkunsidrat kienet simili peress li qieghed fl-istess triq u kopert bil-permess PA1785/18;
· Fir-rigward tad-disa aggravju l-Awtorita tirreferi ghal regolament 13(4)(b) tal-ligi Sussidjarja 552.13 u ssostni li l-Kumissjoni ghanda kull dritt titlob lil applicant informazzjoni ulterjuri u pjanti riveduti u dan minhgajr pregudizzju ghad-decizjoni finali li l-istess Kummissjoni setghet tiehu.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet separata, l-appellanti jaghmlu referenza ghall-pixxina murija fil-*block plan* sottomessa mill-applikant a fol 213c, u jindikaw li din kienet originarjament giet approvata fil-permess PA/04059/10 (u sussegwentament emendata filPA/01785/18) fi hdan gnien ezistenti li kien approvat f'permess precedenti PA/00410/04. Abbazi t'hekk l-appellanti jargumentaw li tali zvilupp tal-pixxina m'huwiex wiehed komparabli minhabba li fiz-zewg kazijiet jezistu fatturi materjali differenti.

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

Ikkunsidra;
L-Ewwel u t-Tmien Aggravji

Dawn iz-zewg aggravji jirrigwardaw b'mod dirett il-bini ta pixxina fuq sit il-barra minn fejn diga giet approvata u mibnija blokka t'appartmenti fil-PA09803/18, bl-appellanti jargumentaw li l-proposta tmur kontra l-*Policy* GZ-Edge 2 tal-Pjan Lokali u li l-principju ta' *commitments* ma gietx applikat b'mod korrett.
Illi fir-rigward tal-*Policy* GZ-Edge 2, l-appellanti jargumentaw li l-approvazzjoni ta' pixxina tista ssir biss f'kazijiet fejn gia jkun hemm gonna ezistenti u stabbiliti, u meta tali zvilupp ikun jikkomplimenta l-karateristika sensitiva ta' *ridge edge*.
Illi l-parti tal-*Policy* GZ-Edge 2 li l-appellanti qed jaghmlu referenza ghaliha tiddisponi hekk kif segwenti:
"The policy on Swimming Pools ODZ (Feb 2000) shall not be applicable to ODZ areas adjacent to ridge edges unless it can be proven that these interventions are occurring on existing (permitted) established gardens, and the intervention complements the sensitive characteristics of the ridge edge. (Also refer to Policy GZ-URCO-4)"
It-Tribunal ha konjizzjoni tal-mappep relattivi tal-Pjan Lokali fejn seta` josserva li filwaqt li mappa 14.12-D li tindika l-parti tas-sit fejn fejn inbniet il-blokka residenzjali approvata filPA09803/18 jinsab kollu denominat GZ-Edge-2, skont il-mappa 14.12-C huwa biss nofs din ilblokka li hija taqa f'denominazzjoni GZ-Edge-2, filwaqt li n-nofs l-iehor (man-naha tannofsinhar) huwa denominat bhala UCA b'gholi massimu ta' zewg sulari. Jirrizulta ulterjorment li skont il-mappa 14.12-F, il-UCA huwa denominat bhala *'Category B'*. ItTribunal josserva ulterjorment li l-policy relattiva GZ-Edge-2 tinkludi referenza ghaz-zewg mapep 14.12-C u 14.12-D, u b'hekk minkejja d-diskrepanza li gie osservat mit-Tribunal, jirrizulta li fil-kaz odjern huma applikabli d-dispozizzjonijiet ta' din il-*Policy* tal-Pjan Lokali.
Illi kif indikat fir-risposta tal-Awtorita', mill-inkartament tal-applikazzjoni odjern jirrizulta li l-Kummissjoni tal-Ippjanar ma ddecidietx fuq il-proposta originali hekk kif evalwata permezz tal-*case officer report* a fol 177a, izda ghamlet diversi talbiet inkluz li tigi pprovduta aktar informazzjoni u li tigi emendata l-proposta sabiex l-izvilupp jigi ridott fl-iskala u mitigat. Filfatt jirrizulta li fl-ewwel laqgha taghha, il-Kummissjoni talbet ghal aktar informazzjoni u li tigi kkunsidrat proposta ridotta, hekk kif segwenti:
"An extended photographic survey of the back of the part of this development
To indicate any similar legal commitments in the area on a block of appropriate scale
To provide existing and proposed site levels in the proposed pool area
A block plan with the existing vegetation and proposed soft landscaping
To consider the downscaling the proposed pool and pool area and to introduce more soft landscaping" [Laqgha tat-8 ta' Marzu 2022]
Illi sussegwenti ghal din il-laqgha, saret sottomissjoni min-naha tal-applikant li tinkludu l*block plan* a fol 213c li ghaliha jaghmlu referenza l-appellanti, u sussegwentament evalwazzjoni aggornata dwar din is-sottomissjoni [Skont Additional Notes 1 fil-case officer report aggornat a fol 236a fl-inkartament tal-PA7509/21], bil-Kummissjoni tal-Ippjanar titlob issegwenti waqt it-tieni laqgha:
"To submit amended drawings to reduce the scale of the proposed pool
To create a more terracing effect in that the height of the proposed front rubble wall not to exceed 1.2m as measured from highest soil level

To consider the possibility of modifying the external stairs being proposed as structurally possible.
To submit an extended back elevation." [Laqgha tat-2 ta' Mejju 2022]
Illi sussegwenti ghal din it-tieni laqgha saret sottomissjoni ta' pjanti emendati a fol 293a sa 293c, blevalwazzjoni aggornata tirrikonoxxi li sar tnaqqis fl-estent tal-izvilupp tal-pixxina minn 90 m.k. ghal 70 m.k. [Skont Additional Notes 2 fil-case officer report aggornat a fol 318a fl-inkartament tal-PA7509/21], u abbazi ta' tali pjanti il-Kummissjoni tal-Ippjanar approvat l-izvilupp u pprovdiet ilgustifikazzjoni segwenti:
"The latest proposal includes a reduction in the scale of the pool and the decking area from that originally proposed. The proposal is also being shifted closer to the building and also to occupy part of the backyard already approved in previous permit. The layout as amended is considered to respect the terracing affect of the ridge and it will be integrated and screened within the proposed landscaped area subject to a condition and a bank guarantee to ensure the implementation of indigenous planting and maintenance. For these reasons the development is considered to be within the spirit of policy GZ-EDGE-2 of the Gozo and Comino Local Plan. Reference was also made to block plan 213C indicating commitments of similar developments along same stretch of street where same policies apply and which are considered a material planning consideration on basis of Article 72D of the Development Planning Act 2016. The Planning Commission noted also that the sitein caption is not a scheduled area." [Laqgha tal-14 ta' Gunju 2022]
Illi mis-suepost jirrizulta li l-approvazzjoni tal-applikazzjoni odjerna saret abbazi ta' proposta emendata li tinkludi spustjar aktar vicin lejn il-bini approvata fil-permess precedenti u li tokkupa parti mill-bitha ta' wara tal-istess, u li hija b'rispett lejn it-*terracing* tar-*ridge*, kif ukoll fuq konsiderazzjoni dwar *commitment* simili muri fil-*block plan* a fol 213c, u li s-sit m'hijiex skedat.
Illi l-appellanti qed jargumentaw li l-izvilupp tal-pixxina jestendi oltre l-konfini tas-sit originali u jaffetwa art rurali li qatt ma giet formalizzata bhala gnien kif mitlub bil-*policy* GZEdge -2. It-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti approvati fl-applikazzjoni odjerna u dawk approvat fl-applikazzjoni precedenti PA/09803/18, fejn seta` jikkonferma li l-izvilupp talpixxina tmur oltre mis-sit approvat fil-PA/09803/18, b'dan huwa riflessi fil-figura 3 annessa mar-rikors tal-appellanti. Illi madankollu jirrizulta wkoll li l-pjanti approvati fil-PA/09803/18, b'mod specifiku pjanta 73e li tirrigwarda l-livell 2, pjanta 81c li tinkludi *section* tas-sit, jinkludu linja maqsuma fuq wara tas-sit li hija raprezentattiva li l-konfini fizici tas-sit jestendu oltre mill-konfini tas-sit hekk kif indikati fuq is-*site plan* a fol 12c. It-Tribunal ha konjizzjoni wkoll tar-ritratti mill-ajru fuq il-*Mapserver* tal-Awtorita, inkluz is-*survey sheets* tal-1968, fejn setgha josserva li l-*contours* fuq il-parti retrostanti tas-sit huma simili ghal dak li gie approvat fil-permess odjern, bil-hajt tas-sejjiegh approvat magenb iz-zona tal-pixxina jinsab pozizzjonat fl-istess post fejn kieu jezistu l-hitan originali li jittarrgu l-isfel lejn in-naha tal-wied. Illi fil-fehma tat-Tribunal hija l-pozizzjoni ta' dan il-hajt tas-sejjiegh li jidher fl-1968 u fir-ritratti mill-ajru aktar ricenti jipprovdi definizzjoni cara ta' fejn jasal il-gnien li fieh giet approvata iz-zona tal-pixxina, u dan huwa skont dak li huwa mitlub fil-*Policy* GZ-Edge 2. ItTribunal hawnhekk jippreciza li s-*survey sheet* tal-1968 huwa riflessjoni tar-ritratti mill-arju tal-1967, u li r-referenza li qed issir ghas-*survey sheets* tal-1968 hija msejjsa fuq il-Kapitolu 552 li jesigi li huma xogholijiet maghmula wara l-1967 li jehtiegu permess ghall-izvilupp. ItTribunal pero josserva wkoll li l-linja tal-hajt tas-sejjiegh kif approvat fil-pjanta a fol 346b ma tkompliex issegwi il-vija tal-hajt kif jidher fuq dawn is-*survey sheet* tal-1968, u konsegwentament huwa necessarju li l-pjanti jigu emendati sabiex dan il-hajt u konsegwentament il-konfini tal-gnien ikunu limitati ghal dak li kien prezenti fl-1968.
Illi l-appellanti jkomplu jindikaw illi, l-*policy* GZ-Edge-2 tkompli tesigi li l-proposta talpixxina ghandha tikkumplimenta l-karateristici ta' *ridge-edge*, bl-appellanti jargumentaw li lizvilupp approvat jonqos milli jaghmel dan, u in sosten ghal dan jaghmlu referenza ghalloggezzjonijiet maghmula mid-DAC, SCH u ERA.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-imsemmija oggezzjonijiet fejn setgha josserva li l-oggezzjonijiet rregistrati mill-SCH a fol 41a u 173a huma msejjsa fuq il-premessa li l-pixxina proposta hija pozizzjonata oltre l-konfini taz-zona tal-izvilupp. Illi l-oggezzjonijiet rregistrati mill-ERA a fol 44a u 174a wkoll huma msejjsa fuq il-premessa li l-pixxina hija pozizzjonata oltre l-konfini taz-zona tal-izvilupp, izda l-ERA testendi l-oggezzjoni taghha fuq il-premessa li dan l-izvilupp ser isir a skapitu tal-wied u ser jiddegrada l-pajsagg rurali. Illi b'mod simili, id-DAC f'dok a fol 172a esprima l-fehma li dan l-izvilupp ser ikollu impatt negattiv fuq il-wied.

It-Tribunal ghal darb'ohra josserva li l-proposta originali li fuqha esprimew oggezzjoni lentitajiet imsemmija ma tirriflettix il-proposta emendata kif mitluba mill-Kummissjoni, b'dawn l-emendi ntizi sabiex jigi ndirizzat it-thassib esperess f'dak li ghandu x'jaqsam ma' limpatt tal-izvilupp. Jirrizulta li l-pjanti emendati li wasslu ghall-proposta finalment approvata jinkludu kjarifiki dwar il-livelli ezistenti tas-sit, dettalji ta' sigar ezistenti u sigar proposti, tnaqqis fl-estent tal-pixxina, u dan kollu jorbot ma' kif tali zvilupp ser jintegra fil-kuntest tassit li jinkludi karatteristici sensittivi ta' *ridge-edge*. Illi mill-pjanta approvata a fol 346b jirrizulta li l-pixxina approvata hija pozizzjonata fl-ghola livell tas-sit magenb il-blokka residenzjali, u hija b'rispett lejn it-topografija taz-zona li hija kkaratterizzata b'ghelieqi mtarrga l-isfel lejn il-wied, b'tali topografija hija evidenti mir-ritratti a fol 213d sottomessi mill-applikant fuq talba tal-Kummissjoni. Illi mill-istess pjanta huwa evidenti wkoll li zewg sigriet ezistenti ser jigu ntegrat fil-*landscaping scheme* ta' madwar il-pixxina, b'din l-iskema tinkludi wkoll twahhil ta' circa 20 sigra addizzjonali madwar iz-zona tal-pixxina.

Illi l-appellanti jilmentaw ukoll li filwaqt li l-proposta giet emendata, il-Kummissjoni naqset milli terga tikkonsulta mal-entitajiet li qajjmu oggezzjoni dwar il-proposta. It-Tribunal josserva li fis-seba aggravju wkoll titqajjem lanjanza dwar din in-nuqqas ta' konsultazzjoni f'termini ta' procedura, u b'hekk tali kwistjoni ser tigi kkunsidrata fl-imsemmi aggravju.

Illi fil-fehma tat-Tribunal, l-informazzjoni u emendi mitlub mill-Kummissjoni kienu necessarji sabiex il-proposta finalment approvat tkun wahda li tikkumplimenta dan il-kuntest sensittiv tar-*ridge-edge* li jikkaratterizza l-parti retrostanti tas-sit, mentri kif gie ndikat aktar kmieni, huwa necessarju wkoll li l-hajt tas-sejjiegh approvat magenb il-pixxina jigi emendat b'mod li jesgwi l-vija tal-hajt kif jidher fis-*survey sheet* tal-1968**,** dan sabiex l-izvilupp ikun b'konformita shiha ma' dak li huwa mitlub fil-*Policy* GZ-Edge-2.

Illi dan iwassal ghal kwistjoni ohra mqajjma mill-appellanti fit-tmien aggravju li tirrigwarda l-*commitment* li ghalieh ghamlet referenza l-Kummissjoni, bl-appellanti f'sottomissjoni addizzjonali taghhom jindikaw li l-pixxina murija fil-*block plan* a fol 213c kienet approvata fi hdan gnien ezistenti li kien approvat f'permess precedenti PA/00410/04.

Illi fir-risposta tal-Awtorita dwar dan jigi ndikat li *commitments* approvati li ghadhom ma sehhewx iridu jittiehdu in konsiderazzjoni hekk kif tesigi l-*Policy* P1 tal-linja gwida DC15, filwaqt li ssostni li l-*commitment* indikat huwa wiehed simili stante li jinsab fl-istess triq, u b'mod finali tosserva li d-decizjoni tal-Kummissjoni kienet ibbazata fuq kunsiderazzjoni olistika *in linea* mal-Artikolu 72(2) tal-Kap 552 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi kif jirrizulta mill-minuta tal-Kummissjoni waqt il-laqgha finali li ghaliha saret referenza aktar kmieni, il-prezenza tal-*commitment* muri fuq il-*block plan* a fol 213c hija biss wahda minn elenku ta' ragunijiet moghtija mill-istes Kummissjoni bhala gustifikazzjoni ghallapprovazzjoni taghha. It-Tribunal josserva li l-*block plan* a fol 213c turi zvilupp ta' pixxina fil-parti retrostanti ta' zvilupp fl-istess triq pozizzjonat circa 160 metru l-boghod mis-sit odjern man-naha tan-nofshinar.

It-Tribunal josserva li filwaqt li kif jargumentaw l-appellanti, l-izvilupp odjern ma setghax jigi approvat sempliciment abbazi tal-ezistenza ta' dan il-*commitment* legali, hekk kif specifikat fl-Artikolu 72(2) din hija biss wahda mill-konsiderazzjonijiet li wiehed ghandu jiehu, u jidher li huwa dak li sar min-naha tal-Kummissjoni ghaliex ir-ragunijiet moghtija in sostenn ta' din l-approvazzjoni huma diversi. Huwa wkoll ta' relevanza li jigi osservat mit-Tribunal li filwaqt li l-appellanti qed jindikaw li fil-permess PA/00410/04 gie approvat gnien, meta wiehed iqabbel il-pjanta approvata PA/00410/04/83a mas-*survey sheets* tal-1968 u ritratti mill-ajru ricenti disponibli fuq il-*Mapserver* tal-Awtorita, b'hekk mhux eskluza l-possibilta li dan ilgnien kien gia prezenti fuq is-sit qabel il-hrug tal-permess PA/00410/04. Dan qed jinghad ghar-raguni li

minkejja li fil-kaz odjern l-estent tal-gnien ma giex indikat fil-permess precedenti PA/09803/18, in-nuqqas li jigi ndikat dan bl-ebda mod ma jista jigi nterpretat li tali gnien kien inezistenti, aktar u aktar meta kif gie osservat aktar kmieni, il-pjanta approvati fil-PA/09803/18 kienu jindikaw li l-konfini fizici tas-sit jestendu oltre dak indikat fuq is-*site plan*. Pero finalment it-Tribunal huwa fi qbil mal-appellanti meta dawn jargumentaw li l-hrug ta' permess m'hijiex deroga biex jigu njorati il-*policies* relevanti, u huwa propju ghalhekk li t-Tribunal ihoss li huwa necessarju li l-proposta tigi emendata.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jichad it-tmien aggravju stante li l-konsiderazzjoni ta' *commitments* kienet biss wahda mill-konsiderazzjonijiet mehuda in linea mal-Artikolu 72(2), u jilqa b'mod limitat l-ewwel aggravju sabiex in konformita ma' dak mitlub bil-*Policy* GZEdge-2, l-izvilupp ta' pixxina jigi kontenut fil-konfini tal-gnien billi l-hajt tas-sejjiegh approvat jigi emendata b'mod li jesgwi l-vija tal-hajt kif jidher fis-*survey sheet* tal-1968.

It-Tieni Aggravju
Illi f'dan l-aggravju huwa ndikat li l-izvilupp huwa bi ksur *Policy* GZ-URCO-4 tal-Pjan Lokali stante li dan jikkonsisti fi zvilupp li jaqa fiz-zona ta' *Urban Conservation Area Buffer Zone* stipulata bhala zona ta' 50 metru 'l barra mill-linja li tindika z-zona tal-UCA.
Illi ghal dak li jirrigwarda zvilupp gdid, il-*policy* GZ-URCO-4 tiddisponi hekk kif segwenti:
"New development in Visual Integrity Buffer Zones outside UCAs shall be restricted. Unless UCA buffer zone has already been scheduled (or as otherwise indicated in this plan), a minimum distance of 50 m. beyond the Development Zone boundary shall be adopted as a Visual Integrity Buffer Zone. The policy context applicable to such areas shall be that related to rural conservation. In such areas, traditional cultivation and maintenance of existing rubble walls will be encouraged. However, requests for new non-traditional rural development which may be legitimate in various ODZ areas (e.g. greenhouses, animal farms) shall be refused within the said 50m. unless the area has been specifically designated as an Intensive Agriculture Zone."
Illi fir-risposta tal-Awtorita jigi ndikat li din il-policy hija applikabbli ghal zoni ta' konservazzjoni urbana li jestendu barra limiti tal-izvilupp u li din referenza ghal *Policy* UCO 10 tal-Pjan ta' Struttura li titkellem fuq zvilupp li ghandu mpatt vizwali. Tishaq li m'hemm lebda ksur tal-*policy* stante li l-izvilupp huwa relativament baxx u vizwalment jintegra malambjent rurali.
Illi fl-ewwel lok it-Tribunal ghal darb'ohra jaghmel referenza ghall-mappep relettivi tal-Pjan Lokali fejn skont mappa 14.12-C huwa biss nofs is-sit li jinsab f'denominazzjoni ta' UCA, u dan gie rifless ukoll fl-evalwazzjoni tal-applikazzjoni precedenti PA/09803/18, kif jirrizulta mis-segwenti:
"The site is located in Triq Marsalforn within the Urban Conservation Area and Scheme of Xaghra as indicated on Map 14.12-A of the Gozo and Comino Local Plan. The plot located within scheme consists of a vacant plot and the part located within UCA consists of a one storey vernacular dwelling refer to doc 1I." [Skont il-case officer report a fol 88a fl-inkartament tal-PA9803/18]
It-Tribunal josserva wkoll hekk kif tindika l-Awtorita, jirrizulta l-*Policy* GZ-URCO-4 tohrog u taghmel referenza ghal *policy* UCA 10 tal-Pjan ta' Struttura, liema *policy* tiddisponi hekk kif segwenti:
"Developments will not be permitted which adversely affect views of or from Urban Conservation Areas, or which detract from the traditional urban skyline. Particularly important views will be identified in detail in Local Plans."
Illi mis-suespost jirrizulta li l-ghan principali tal-*policy* GZ-URCO-4 huwa sabiex jigu evitati zvilupp godda li jkunu vizibli minhabba l-elevazzjoni taghhom, u fil-fatt l-ezempji li taghti din il-*policy* huwa strutturi bhal *greenhouses* u rziezet. B'hekk huwa car li dan l-izvilupp gdid li titkellem fuqu din il-*policy* huma strutturi 'l fuq mill-art li jirrizultaw f'impatt vizwali, mentri fil-kaz odjern kif indikat mill-Awtorita, l-izvilupp approvat li jinkludi pixxina, hitan tassejjiegh u skema ta' *landscaping* li mhux ser jaffetwa il-vizwal taz-zona li ghalieh din il-*policy* hija ntiza li tissalvagwardja.

Ghaldaqstant ma jirrizulta li hemm l-ebda ksur tal-*policy* GZ-URCO-4, konsegwentament itTribunal jichad dan l-aggravju.

It-Tielet Aggravju

Illi l-appellanti qed jilmentaw li l-izvilupp approvat jinjora s-*sequential approach* tal-iSPED minhabba li dan huwa zvilupp mhux neccessarju li jsir f'zona rurali, u li l-istess zvilupp huwa bi objettivi tal-istess pjan

It-Tribunal jibda billi josserva li l-Kapitolu 3 tal-iSPED li jitkellem fuq *sequential approach* sabiex jesigi li t-tehied tal-art fiz-zona rurali jigi kkunsidrat biss bhala l-ahhar ghazla. Illi filkaz odjern jirrizulta li l-izvilupp tal-pixxina propju jirrizulta fit-tehied ta' art mhux zviluppata, pero dan wahdu ma jfissirx li hemm xi ksur tal-paragrafu 3.1 ghaliex din l-ahhar ghazla hija kkwalifikata *"where no other feasible alternatives exist, to the use of vacant land."*. Illi min-naha taghhom, l-appellanti naqsu milli jindikaw kif l-izvilupp tal-pixxina jista jigi akkomodat f'xi parti ohra tas-sit odjern, u meta jigi meqjus li l-blokka residenzjali approvata fil-permess precedenti tasal sal-linja taz-zona tal-izvilupp, kienet l-ahhar ghazla ta' l-imsemmi *sequential approach* li kellha tintuza sabiex ikun jista jsir dan l-izvilupp, b'hekk ma' jirrizulta li hemm ebda ksur ta' dawn id-dispozizzjonijiet.

Illi l-objettivi tal-iSPED li l-appellanti qed jindikaw ksur taghhom f'dan l-aggravju huma *Thematic Objective* 1.10 u *Rural Objective* 4.

Illi dak li titkellem fuq *Thematic Objective* 1.10 huwa li ghandu jigi assigurat li t-tehid t'art gdida f'zoni rurali jsir biss meta tali zvilupp ikun legittimu jew necessarju. Fil-kaz odjern jirrizulta li hekk kif ndikat mill-Awtorita, l-izvilupp ta' pixxina huwa wiehed legittimu stante li tezisti l-*Policy* 6.4 tal-RPDG 2014 li specifikament tipprovdi ghal zvilupp ta' *swimming pools* fl-ODZ, dan minbarra li tali zvilupp huwa wkoll meqjus bhala necessarju sabiex tigi mtejjba l-kwalita t'akkomodazzjoni li giet approvata fil-permess precedenti PA/09803/18.

It-Tribunal josserva li l-objettivi li jaghmlu referenza ghalihom l-appellanti huma riflessi flobjettivi tal-RPDG2014 elenkati fil-Parti 1 ta' din il-linja gwida, liema objettivi filwaqt li jipprovdi ghal zvilupp rurali jaghmlu wkoll enfasi sabiex l-impatt ta' dan l-izvilupp ikunu limitati. Illi l-objettivi tal-RPDG2014 u b'hekk anke dawk tal-iSPED huma riflessi fil-*Policy* 6.4 li tirregola zvilupp ta' *swimming pools* barra z-zona ta' zvilupp, u tinkludi il-hames kriterji segwenti:

"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 mis-suespost jirrizulta li l-kriterji tal-*Policy* 6.4 jinkludu restrizzjonijiet fuq l-iskala u lpozizzjoni ta' tali zvilupp, b'restrizzjonijiet addizzjonali f'kaz ta' siti skedata. Ghaldaqstant, fil-fehma ta' dan it-Tribunal, tali restrizzjonijiet jinkwadraw fl-objettivi esperessi fil-parti inizjali tal-RPDG2014 kif ukoll dawk espressi fl-objettivi tal-iSPED li ghalijhom l-appellanti jaghmlu referenza, u ghaldaqstant huwa mportanti li zvilupp ta' dan it-tip ikun konformi ma' tali kriterji.

Illi kif gie ndikat fl-evalwazzjoni tal-Awtorita tal-proposta originali, *"swimming pool and decking area complies with the provisions of Rural Policy and Design Guidance 2014 policy 6.4 (Swimming Pools ODZ)"* [Skont il-case officer report a fol 177a fl-inkartament tal-PA7509/21], filwaqt li kif indikat fl-ewwel aggravju, l-estent tal-pixxina kompla jigi mnaqqas fuq talbiet li saru mill-Kummissjoni tal-Ippjanar, bil-proposta finalment approvata turi li l-pixxina giet ridotta ghal 70 m.k. u pozizzjonata magenb il-blokka residenzjali precedentament approvata. Barra minn hekk, kif gie ndikat fl-ewwel aggravju, lizvilupp huwa b'rispett lejn il-kuntest sensittiv tar-*ridge-edge* kif mitlub fil-*Policy* GZ-Edge-2, b'hekk dan jikkonforma wkoll ma' *Rural Objective* 4 li jesprimi l-ghan sabiex jigu protetti u mtejjba l-kwalitajiet posittivi tal-pajsagg rurali.

Illi ghaldaqstant jirrizulta li l-izvilupp approvat huwa konformi ma' l-objettivi tal-iSPED, konsegwentament dan l-aggravju qed jigi michud.

Ir-Raba Aggravju

Illi f'dan l-aggravju huwa ndikat li l-izvilupp huwa bi ksur tal-*Policy* 1.2H tal-RPDG 2014 li titlob protezzjoni ta' features rurali, bl-appellanti jatribwixxu dan il-ksur minhabba li skont huma l-integrita tal-pajsagg rurali ser tigi alterata u fformalizzata b'mod irriversibli.

It-Tribunal josserva li l-element ta' mportanza li l-appellanti qed jallegaw qed tigi affetwata b'mod negattiv huwa l-integrita tal-pajsagg rurali, u dan huwa simili ghal dak li gie argumentat mill-istess appellanti fl-ewwel aggravju. It-Tribunal ghal darb'ohra josserva li lproposta finalment approvata tinkludi kjarifiki dwar il-livelli tas-sit, dettalji ta' sigar ezistenti u sigar proposti, tnaqqis fl-estent tal-pixxina, b'hekk gie assigurat li l-izvilupp ser jintegra filkuntest tas-sit li jinkludi karatteristici sensittivi ta' *ridge-edge*. It-Tribunal b'mod partikolari josserva li l-livelli tas-sit fejn ser isir l-izvilupp tal-pixxina mhux ser jigu mibdula mill-livelli tas-sit kif approvati fil-permess precedent [Meta jigu mqabbla s-section fil-pjanta a fol 81c fl-inkartament tal-PA9803/18, u s-section fil-pjanta a fol 346b fl-inkartament PA7509/21], filwaqt li l-hajt tas-sejjiegh magenb din iz-zona jservi bhala lqugh ta' dan il-livell u huwa b'rispett lejn it-topografija taz-zona li hija kkaratterizzata b'ghelieqi mtarrga l-isfel lejn il-wied.

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

Il-Hames Aggravju

Illi f'dan l-aggravju l-appellanti isostnu li *Policy* 2.9 tal-RPDG2014 giet miksura minhabba lintroduzzjoni ta' hitan ser twasslu ghal frammentazzjoni u formalizzazjoni ta' sit rurali, u b'risposta ghal dan l-aggraju l-Awtorita tirreferi ghal dak li gie ndikat minna fil-case officer report aggornat li propju tirrigwarda din il-kwisjoni.

It-Tribunal josserva li hekk kif gie rrapurtat fil-*case officer report* originali a fol 177a, ilhitan tas-sejjiegh kienu qed jigu proposti b'ghola li jeccedi 1.2 metri, filwaqt li kien gie ndikat ukoll li peress li s-sit gia kien definit b'hajt tas-sejjiegh ezistenti, l-introduzzjoni ta hitan ohra kienu se jwasslu ghal frammentazzjoni tas-sit, b'dan kollu gie rifless fit-tielet raguni tar-rifjut li kienet giet rakkomandata.

Illi kif osservat fl-ewwel aggravju, waqt il-konsiderazzjonijiet taghha l-Kummisjoni tallppjanar ghamlet diversi talbiet, b'dawn kienu jinkludi talba sabiex l-gholi tal-hitan tassejjiegh ma jeccedux 1.2 metri mill-ghola livell tal-hamrija, u jidher li dawn l-emendi kienu anke ghas-sodisfazzjoni tad-Direttorat tal-Ippjanar, kif jirrizulta mis-segwenti:

"Although the proposal still includes demarcation walls which will result in parcels of less than 1 tumolo, it is acknowledged that this is mainly a result of there being no formal access

to the lower garden. In view however that the site will remain under single ownership; in view of its common use, reason for refusal 2 is not applicable.
In view that the existing site level has been modified to meet the requirements of the Commission at minute 274, as shown in section SS, the proposed rubble wall has a height of 1.2m from soil level.Therefore, reason for refusal 3 has been addressed." [Skont Additional Notes 2 fil-case officer report aggornat a fol 318a fl-inkartament tal-PA7509/21]
It-Tribunal josserva li hekk kif gie rrapurtat fir-rapport aggornat tal-Awtorita, l-gholi talhitan tas-sejjiegh magenb il-pixxina ma jeccedix 1.2 metri mill-ghola livell tal-hamrija filporzjoni ta' l-ghalqa l-baxxa. Illi l-*Policy* 2.9 li ghaliha jaghmlu referenza l-appellanti hija *policy* li tirregola bini ta' hitan f'zoni rurali, u jirrizulta li din tinkudi diversi kriterji. Dak li lappellanti qed isejsu l-aggravju taghhom fuqu huwa l-kriterju (4) li jesigi *"no new retaining/boundary walls or demarcation, shall result in land parcels of less than one tumolo"*, madankollu fil-kaz odjern il-hitan li qed jigu proposti huma hitan ta' lqugh li jaqaw taht il-kriterju (1) li jesigi *"as a retaining wall,* ***provided there are visible differences in site levels****, in which case the wall shall not exceed a height of 1.2 metres from the higher soil level; and/or"* [enfasi mizjuda].
Illi kif indikat aktar kmieni, il-hitan tas-sejjiegh approvat fl-applikazzjoni odjerna huwa propju magenb iz-zona tal-pixxina, u dan qed jigi propost minhabba li jezistu differenzi fillivelli tas-sit, b'dan huwa ferm evidenti mir-ritratti tas-sit sottomessi fid-dokumenti a fol 213d. Ghaldaqstant huwa car li dawn il-hitan tas-sejjiegh huma b'rispett lejn it-topografija taz-zona li hija kkaratterizzata b'ghelieqi mtarrga l-isfel lejn il-wied, u lardarba l-gholi ta' tali hitan huwa limitat ghal mhux katar minn 1.2 metri kif provdut fil-kriterju (1), jirrizulta li tali zvilupp huwa konformi mad-dispozizzjonijiet tal-*Policy* 2.9.
Ghal dawn il-motivi it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Is-Sitt Aggravju
Illi f'dan l-aggravju qed jigi ndikat li kien hemm ksur tal-Artikolu 52 tal-Kapitolu 552, blappellanti jindikaw li l-Kummisjoni tal-Ippjanar ma segwitx l-ordni ta precedenza tal-Pjan Lokali fuq pjanijiet ohra.
Illi l-appellanti qed jattribwixxu l-ksur tal-Artikolu 52 abbazi tal-allegat ksur tal-*Policies* GZEDGE-2 u GZ-URCO-4 tal-Pjan Lokali, pero it-Tribunal josserva li hekk kif tindika b'mod korrett l-Awtorita, l-ordni ta' precedenza li jitkellem fuqu l-Artikolu 52 huwa applikabli f'kaz li jkun hemm kunflitt bejn il-pjanijiet rispettivi. Illi fil-kaz odjern l-appellanti jonqsu milli jindikaw li jezisti xi tip ta' kunflitt bejn il-*policies* applikabli u fil-fehma kkunsidrata tatTribunal dawn il-*policies* tal-Pjan Lokali propju jibnu fuq il-*policies* applikabli tal-RPDG2014 billi jesigu aktar restrizzjonijiet sabiex jigi rispettat il-kuntest.
It-Tribunal jaghmel referenza wkoll ghal dak li gie ndikat minnu fl-ewwel aggravju fejn ghalkemm l-izvilupp approvat huwa b'rispett lejn il-kuntest sensittiv tas-sit odjern, dan ghandu jigi emendat billi l-hajt tas-sejjiegh approvat jsegwi l-vija tal-hajt kif jidher fis-*survey sheet* tal-1968, dana sabiex hekk kif mitlub bil-*Policy* GZ-Edge-2, l-izvilupp ta' pixxina jigi kontenut fil-konfini tal-gnien definit b'dan il-hajt. It-Tribunal jaghmel referenza wkoll ghal dak li gie ndikat minnu fit-tieni aggravju fejn gie kkonfermat li m'hemm l-ebda ksur tal*policy* GZ-URCO-4. B'hekk jirrizulta li l-izvilupp kif qed jigi emendata huwa in konformita mal-*policies* tal-Pjan Lokali citati mill-appellanti, u m'hekk m'hemm ebda kunflitt ma' lArtikolu 52 anke ghaliex kif gie ndikat aktar kmieni, il-*policies* tal-Pjan Lokali propju jibnu fuq il-*policies* applikabli tal-RPDG2014.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Is-Seba Aggravju
Illi f'dan l-aggravju l-appellanti jindikaw li hemm ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 minhabba nuqqas li jigu meqjusa pjanijiet u *policies* tal-ippjanar u konsiderazzjonijiet materjali ohra li jinkludi l-oggezzjonijiet tal-ERA, SCH u DAC, u t-telf ta' karatteristici talpajsagg fil-gzira t'Ghawdex. L-appellanti jilmentaw ukoll li wara r-revizjoni tal-pjanti, ilKummissjoni naqset milli terga' tikkonsulta lill-entitajiet inkluz l- ERA, SCH u DAC, u li jnorat oggezzjonijiet ohra ta' terzi.

Illi l-appellanti qed jindikaw li l-pjanijiet u *policies* tal-ippjanar li ma gewx meqjusa huma liSPED u l-*policies* GZ-EDGE-2 u GZ-URCO-4 tal-Pjan Lokali. It-Tribunal madankollu josserva li f'dan l-aggravju l-appellant ma jindikawx b'mod specifiku liema parti tal-iSPED l-izvilupp huwa bi ksur tieghu, u b'hekk ma hemm xejn x'wiehed jikkunsidra f'dan ir-rigward. ItTribunal josserva ulterjorment li kwistjonjiet rigwardanti *policies* GZ-EDGE-2 u GZ-URCO-4 gew kkunsidrati fl-ewwel u t-tieni aggravji, kif anke gew meqjusa kwistjonjiet rigwardanti objettivi tal-iSPED fit-tielet aggravju, b'hekk jirrizulta li gew meqjusa l-pjanijiet u *policies* tal-ippjanar.

Illi fir-rigward tat-telf ta' karatteristici tal-pajsagg fil-gzira t'Ghawdex, it-Tribunal josserva li l-appellanti jonqsu milli jissostanzjaw tali allegazzjoni, u fi kwalunkwe kaz il-*policies* taliSPED, tal-Pjan Lokali u tal-RPDG 2014 jinkludu diversi dispozizzjonijiet sabiex ilkaratteristici tal-pajsagg ikunu ssalvagwardjati, u kif kkunsidrat minn dan it-Tribunal, lizvilupp approvat kif qed jigi emendata huwa konformi ma' tali dispozizzjonijiet.

Illi fir-rigward tal-oggezzjonijiet maghmula mill-ERA, l-SCH u d-DAC, jirrizulta li dawn gew riflessi fl-evalwazzjoni tal-proposta originali hekk kif jirrizulta fis-sezzjonijiet 4.7 u 4.8 tal*case officer report* a fol 177a, filwaqt s-sezzjoni 2.0 tal-istess rapport jinkludi sommarju ta' loggezzjonijiet imressqa minn terzi interessati, kif ukoll xi kummenti dwar dawn loggezzjonijiet min-naha tad-Direttorat tal-Ippjanar. Illi madankollu, kif gie ndikat b'mod dettaljat fl-ewwel aggravju, il-Kummissjoni tal-Ippjanar ma' njoratx dawn l-oggezzjonijiet tant li ghamlet diversi talbiet ghal informazzjoni u revizjonijiet li finalment wasslu ghal proposta emendata li kienet ghas-sodisfazzjoni tal-istess Kummissjoni.

Illi fir-rigward tal-allegat nuqqas min-naha tal-Kummissjoni li terga tikkonsulta lill-entitajiet inkluz l-ERA, SCH u DAC, it-Tribunal josserva filwaqt li r-regolament 13(4)(b) tallegislazzjoni sussidjarja 552.13 jipprovdi d-dritt lill-Kummissjoni sabiex tikkonsulta, din m'hijiex marbuta li taghmel dan. Pero oltre minn hekk, ir-regolament ikompli billi jesigi li issegwenti:

"Iżda kull konsulent estern u, jew konsulenti oħra u, jewpersuna li tkun għamlet sottomissjonijiet dwar l-applikazzjoniskont l-artikolu 71(6) tal-Att għandhom ikunu infurmati li pjanti ud-dokumenti ġodda, informazzjoni ulterjuri u risposti għall-konsultazzjoni skont lartikolu 31 tal-Att ġew hekk ippreżentati ugħandhom ukoll jiġu mistiedna sabiex ikunu preżenti waqt is-seduta tal-Bord tal-Ippjanar, skont kif ikun il-każ, meta dik l-applikazzjoni tiġi diskussa."

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-informazzjoni u pjanti sottomessi a fol 213a sa 213d u a fol 293a sa 293c gew notifikati lill-konsulenti esterni hekk kif mitlub bir-regolament 13(4)(b), u dan hekk kif jirrizulta mid-dokumenti a fol 215a u 294a.

Illi ghaldaqstant ma jirrizultax li b'xi mod gew injorati l-oggezzjonijiet imressqa millentitajiet konsultati u terzi interessati, u filwaqt li l-Kummissjoni ma qablitx ma' dak kollhu li gie rrakomandat, dan ma jirrizultax li huwa bi ksur tal-Artikolu 72 ta' Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan l-artikolu jorbot biss lill-Awtorita' sabiex tiehu konjizzjoni ta' kummenti mressqa f'applikazzjoni tal-izvilupp, izda ma jorbotx idejn l-Awtorita, anke ghaliex jekk isehh dan, kull darba li jkun hemm xi forma ta' oggezzjoni minn entita konsultata, din ghandha tigi awtomatikament irrifjutat. Hawnhekk it-Tribunal jaghmel referenza ghal regolament 9 talligi sussidjarja 552.13 li fiha hemm dispost hekk kif gej:

"Rakkomandazzjonijiet minn konsulenti esterni, konsulenti oħra u dikjarazzjonijiet mill-Kumitat ta' Konsulenza dwar l-Agrikoltura u l-Kumitat ta' Konsulenza dwar id-Disinn **ma jorbtux id-deċiżjoni finali tal-Bord tal-Ippjanar**. Meta ir-rakkomandazzjoni tal-konsulenti esterni u, jew talkonsulenti oħra tindika approvazzjoni suġġetta għal kondizzjoni li permess ulterjuri jkun meħtieġ mill-konsulent estern inkwistjoni u, jew mill-konsulenti l-oħra, u l-Bord tal-Ippjanar jiddeċiedi li joħroġ il-permess ta'żvilupp, il-Bord għandu jinkludi l-kondizzjoni li titlob permess ulterjuri mingħand il-konsulent inkwistjoni u, jew mill-konsulent estern bħala parti mill-permess ta' żvilupp." [enfasi mizjuda]

It-Tribunal finalment ma jistax jonqos milli jirrimarka li filwaqt li l-*case officer* rapprezentant tadDirettorat tal-Ippjanar ghandu r-responsabiltajiet tieghu hekk kif regolat fil-legislazzjoni sussidjarja 552.13, fl-ahhar mill-ahhar hija l-Kummissjoni tal-Ippjanar li tiehu d-decizjoni fuq dak l-izvilupp li jkun qed jigi propost. Fil-kaz odjern jirrizulta li dak li gie mitlub

millKummissjoni tal-Ippjanar waqt l-ewwel u t-tieni laqgha jaqa fl-ambitu tar-regolament 13(4) tal-legislazzjoni sussidjarja 552.13, b'dan ser jigi meqjus ulterjorment fl-aggravju segwneti rigwardanti l-procedura.
In vista ta' dak hawn diskuss, fil-kaz odjern ma jirrizulta li kien hemm l-ebda ksur talArtikolu 72(2), konsegwentament it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Id-Disa Aggravju
Illi dan l-aggravju jirrigwarda l-procedura segwita fl-applikazzjoni odjerna, bl-appellanti jargumentaw li kien hemm nuqqas li jigu segwiti l-proceduri mandatorji elenkati fillegislazzjoni sussidjarja 552.13.
Illi r-regolament 13 li ghalieh jaghmlu referenza l-appellanti huwa dak li jirregola lprocedura tal-Bord tal-Ippjanar li hija applikabli wkoll ghall-Kummissjoni tal-Ippjanar. Illi rregolament 13(4)(a) jiddisponi dak li ghandhu jsehh waqt l-ewwel seduta, u *inter-alia* jesigi li *"Jekk il-maġġoranza tal-membrital-Bord tal-Ippjanar preżenti għall-ewwel seduta jesprimu opinjoni proviżorja li,* ***jekk ma jingħatawx aktar kjarifiki, l-intenzjoni tagħhom hi li jmorru kontra ir-rakkomandazzjoni taċ-Chairperson Eżekuttiv****, il-Bord tal-Ippjanar għandu, flimkien mar-rekwiżiti tal-Att, jiddiferixxi d-deċizjoni tal-applikazzjoni fiż-żmien li ma jeċċedix sitt ġimgħat, jipproponi lista ta'kondizzjonijiet jew raġunijiet ta' rifjut, u jżid ilkummenti fis-sezzjoni tan-noti tal-kumitat fir-rapport.".* [enfasi mizjuda]
Illi kif indikat aktar kmieni, specifikament fl-ewwel aggravju, fil-kaz odjern jirrizulta li flewwel u t-tieni laqghat il-Kummissjoni ddecidiet li tiddiferixxi d-decizjoni taghha, fejn waqt l-ewwel laqgha din talbet ghal aktar informazzjoni u li tigi kkunsidrat proposta ridotta, u waqt it-tieni laqgha talbet ghal pjanti reveduti sabiex jigu ndirizzati diversi kwistjonjonijiet inkluz tnaqqis fl-istent tal-pixxina u tnaqqis fl-gholi tal-hitan tas-sejjiegh. Illi huwa ampjament car li t-tabliet li saru mill-Kummissjoni intrinsikament jammontaw ghal opinjoni provizorja kontra r-rakkomandazzjoni tar-rifjut ghaliex il-Kummissjoni hasset il-htiega li jkun hemm disponibli aktar informazzjoni sabiex tkun tista tiehu decizjoni infurmata, u hasset ukoll il-htiega li proposta ridotta tista tigi milqugha. Illi dawn it-talbiet sar wkoll fl-ambitu tar-regolament 13(4)(b) li jipprovdi hekk kif segwenti:
"Il-Bord tal-Ippjanar jista':
1.jitlob lill-applikant li jippreżenta pjanti ġodda udokumenti, f'liema każ il-Bord talIppjanargħandu jagħti r-raġunijiet għal dik it-talba usakemm dik it-talba ma tikkostitwix tibdilmaterjali;
2.jitlob lill-applikant li jipproduċi informazzjoniulterjuri, f'liema każ il-Bord tal-Ippjanargħandujagħti r-raġunijiet għal dik it-talba għalinformazzjoni ulterjuri, jew
3.jikkonsulta skont l-artikolu 31 tal-Att, f'liema każ il-Bord tal-Ippjanar għandu jagħtira[unijietgħall-ħtieġa ta' dik il-konsultazzjoni,f'liema każ il-Bord tal-Ippjanar għandu, matul is-seduta, ma jagħtix deċiżjoni dwar l-applikazzjoni ujistabbilixxi data għas-seduta li jmiss għad-determinazzjoni tal-applikazzjoni, u din id-datam'għandhiex tkun aktar tard minn sitt ġimgħat mid-data tal-aħħar seduta:"
It-Tribunal josserva wkoll li l-allegazzjoni tal-appellanti li l-agir tal-Kummissjoni theggeg b'mod attiv l-uzu inkrimentali u rregolari tal-ODZ m'hijiex wahda sostnuta ghaliex dawn ittalbiet saru sabiex jigu ndirizzati kwistjonijiet li gew imqajjma waqt il-process, b'hekk jirrizulta li l-appocc mehud mill-Kummissjoni kien wiehed sabiex b'mod effikaci jigu ndirizzati tali kwistjonijiet.
Illi l-appellanti qed jallegaw ukoll li fil-process kien hemm informazzjoni nieqsa u/jew mhux accessibli li hija mitluba bl-istess L.S. 552.13 u l-'*PA Circular'* 4 tal-2016. It-Tribunal fuq din il-kwistjoni jibda billi josserva li l-appellanti jonqsu milli jindikaw b'mod specifiku x'tip ta' informazzjoni mitluba bil-L.S. 552.13 u jaghmlu biss referenza specifika ghal partijiet '*PA Circular'* 4 tal-2016, b'hekk huwa dan li qed jigi kkunsidrat. It-Tribunal josserva li '*PA Circular'* 4 tal-2016 huwa dokument ufficjali li l-ghan ewlieni tieghu sabiex l-Awtorita jkollha l-informazzjoni necessarja li abbazi taghha tkun tista tiehu decizjoni infurmata, u fi kwalunkwe kaz, l-allegazzjonijiet tal-appellanti dwar l-informazzjoni nieqsa huma fil-maggor parti

infondati. Dan ghaliex skont il-pjanta approvata a fol 346b mhux ser jigu affetwati hitan tas-sejjiegh u sigar ezistenti, u din il-pjanta tinkludu dettalji dwar is-sigar u hitan tassejjiegh proposti, l-estent tal-pixxina u l-pavimentar, u l-livell ezistenti u proposti tas-sit [Punt 3.1F(vi) tac-cirkolari]. Jirrizulta wkoll li gew inkluzi diversi ritratti tas-sit fejn gie approvat l-izvilupp tal-pixxina, dan hekk kif jirrizulta mid-dokumenti a fol 165b u 213d [Punt 315B tac-cirkolari]. It-Tribunal fuq dawn id-dokumenti josserva li dok a 213d huwa disponibli ghall-pubbliku, izda dok a fol 165b m'huwiex disponibli ghall-pubbliku. Madankollu jirrizulta wkoll li referenza ghal dan id-dokument saret fil-sezzjoni 4.3 tal-*case officer report* a fol 177a, u b'hekk l-appellanti kellhom ampja opportunita sabiex jitolbu lill-Awtorita li tali dokument ikun maghmul disponibbli. Konsegwentament jirrizulta li l-partijiet mill-estratti tac-cirkolari li l-appellanti jimmarkaw f'enfasi gew rispettati, dana bl-eccezzjoni tal-*block plan* bi skala 1:200 jew 1:500, u ritratti b'referenza mal-*block-plan* [Punt 4.4(A) u 4.4(B) tac-cirkolari]. Pero kif indikat aktar kmieni il-pjanta approvata a fol 346b tinkludi dettalji ta' dan li qed jigi propost inkluz thawwil ta' sigar u bini ta' hitan tas-sejjiegh godda, bl-istess pjanta ma' turix li ser isiru interventi fuq is-sigar u l-hitan tas-sejjiegh ezistenti. Oltre minn hekk, il-parti tas-sit fejn ser isir l-izvilupp m'hijiex wahda estensiva u fil-fehma tat-Tribunal, minkejja li r-ritratti a fol 165b u 213d ma' jinkludux referenza fuq pjanta minn fejn dawn gew mehuda, jipprovdu stampa cara dwar x'wiehed isib fuq is-sit fejn qed jigi propost l-izvilupp. Oltre minn hekk, l-appellanti jonqsu milli jindikaw l-inkluzzjoni ta' tali dokumentazzjoni taghmel differenza materjali ghal kif il-kaz odjern kien ser jigi kkunsidrat.
It-Tribunal josserva ulterjorment li kemm ir-regolament 4(1) tal-L.S. 552.13 kif ukoll is*Circular* 4 tal-2016 huma intizi sabiex l-Awtorita` jkollha l-informazzjoni necessarja sabiex din tkun f'pozizzjoni li tevalwa u tiddecidi dak li jkun qed jigi propost b'mod adekwat, u b'hekk l-allegat nuqqas ta' konformita ghandha fl-ewwel istant titqajjem quddiem l-Awtorita sabiex kwalunkwe thassib f'dan ir-rigward jigi ndirizzat. Dan partikolarment meta jigi kkunsidrat li l-process tal-applikazzjoni jinkludi konsultazzjonijiet ma' diversi entitajiet u pubblikazzjoni tal-applikazzjoni li tippermetti l-partecipazzjoni tal-pubbliku, b'hekk huwa f'dan l-istadju li l-entitajiet u/jew rapprezentazzjonijiet ghandhom jesprimu t-thassib taghhom f'kaz li jkun hemm xi thassib dwar nuqqas ta' informazzjoni, anke ghaliex dan iwassal ghal decizjoni aktar infurmata dwar dak li jkun qed jigi propost. L-appellanti ma ressqsu l-ebda provi f'dan ir-rigward li juru li tali lanjanzi tqajjmu quddiem l-Awtorita.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Decide:
In vista ta' dak hawn diskuss, it-Tribunal qieghed jilqa` limitatament dan l-appell, u filwaqt li jikkancella n-notifika tal-permess PA07509/21, jordna lill-applikant sabiex fi zmien tletin (30) gurnata minn din id-decizjoni jipprezenta pjanti emendati hekk kif diskuss hawn supra, b'dawn ghandhom juru l-hajt tas-sejjiegh ta' magenb il-pixxina jkompli jesgwi l-vija tal-hajt kif jidher fis-*survey sheet* tal-1968. It-Tribunal jordna wkoll lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex tohrog il-permess PA07509/21 mill-gdid fiz-zmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta' dawn il-pjanti emendati.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellanti huma s-segwenti:

1. Id-decizjoni tat-Tribunal hi zbaljata ghax mhux konformi mal-policy GZ-EDGE-2 billi ma setghetx tigi approvata pixxina fuq is-sit sakemm ma hemmx gnien ezistenti approvat li fil-fatt ma hemmx. Apparti dan it-Tribunal irrefera ghal kwistjonijiet li ma tqajmux mill-partijiet. It-Tribunal irrefera ghal survey sheets tal-1968 u ikkonkluda li dawn jindikaw il-contours fuq il-parti retrostanti tas-sit mill-hitan tas-sejjiegh li jidhru

kemm fis-survey sheets u recentement minn ritratti mill-ajru, li jipprovdu indikazzjoni cara safejn kien jinsab il-gnien li fih giet approvata l-pixxina. Ordna pjanti emendati ghal hajt u konfini tas-sit. Din hi kwistjoni li l-partijiet ma kienux jafu biha u qatt ma tqajmet u ghalhekk ma kellhomx opportunita li jikkonsidrawha u jittrattawha. Il-bdil tal-pjanti wahedha wara ghoti ta' permess imur kontra l-artikolu 31 tal-Kap. 551. Bla pregudizzju ghall-approvazzjoni tal-pixxina skont il-policy GZ-EDGE-2 il-permess ghal pixxina jehtieg li kien hemm 'existing (permitted) established gardens'. Ebda gnien ma jidher anqas mir-ritratti esebiti mill-applikant stess. Sahansitra l-Kummissjoni meta iggustifikat l-ghoti tal-permess irriferiet ghal 'bitha' approvata fil-permess precedenti;

2. It-Tribunal zbalja meta ma qies li tapplika l-policy tal-pjan lokali GZ-URCO-4 fejn il-policy tirrikjedi buffer zone ta' hamsin metru lil hinn mid-development zone boundary ghall-integrita vizwali taz-zona u fejn ''new non traditional local development' ghandhom ikunu michuda fil-buffer zone. It-Tribunal qies hazin meta qal li din il-policy tirreferi ghal policy UCO10 tal-pjan ta' struttura li taghmel riferiment ghal zvilupp il-fuq mill-art li jista' jimpingi fuq it-'traditional urban skyline', mentri dan ma kienx il-kaz ghal pixxina. Il-policy GZ-URCO-4 hi applikabbli ghaz-zoni indikati mill-UCO10 cioe indikazzjoni tas-siti. Il-policy GZ-URCO-4 ma taghmilx divjet fuq strutturi elevati mill-art izda hi intiza ghal protezzjoni tal-wirt kulturali mibni f'kuntest tal-madwar li mhux mibni, kif ukoll fil-kuntest ta' konservazzjoni rurali li mhux il-kaz bi skavar ghal formazzjoni ta' pixxina;

3. It-Tribunal zbalja wkoll ghax l-izvilupp approvat imur kontra l-Oggettiv Tematiku 1.10 u l-Oggettiv Rurali 4 tal-iSPED billi pixxina mhux zvilupp necessarju f'zona rurali u ma hemmx protezzjoni tal-pajsagg rurali u l-elementi tradizjonali taz-zona rurali. It-Tribunal qies hazin li l-objettivi tal-iSPED huma riflessi f'policy 6.4 tal-RPDG 2014 li tirregola pixxini barra z-zona ta' zvilupp peress li din il-policy saret qabel l-iSPED u l-pixxina setghet issir fil-partijiet tal-izvilupp fiz-zona ta' zvilupp approvati u ma hemm ebda necessita li issir pixxina kif sahaq it-Tribunal;

4. It-Tribunal naqas li jaghti precedenza skont artikolu 52 tal-Kap. 552 ghal policies tal-pjan lokali GZ-EDGE-2 u GZ-URCO-4 u minflok gie applikat l-RPDG 2014. It-Tribunal qies hazin li dan japplika biss f'kaz ta' kunflitt u fil-fatt ma hemmx kunflitt ghax il-policies tal-pjan lokali jibnu fuq il-policies applikabbli tal-RPDG 2014 billi jesigi aktar restrizzjonijet;

5. It-Tribunal naqas li jsib vjolazzjoni tal-policy 2.9 tal-RPDG 2014 billi l-izvilupp jinkludi hitan li jwasslu ghal frammentazzjoni u formalizazzjoni ta' sit rurali meta dawn jistghu isiru biss 'within legally established arable land' u ma hemmx prova li l-art hi 'arable' skont is-subinciz (4) tal-istess policy;
6. It-Tribunal skarta bla raguni l-oggezzjonijiet tal-ERA, Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali u d-Design Advisory Committee.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju hu fondat pero ghar-ragunijiet li ser tispjega l-Qorti. Fl-ewwel lok it-Tribunal kien car li hi l-policy GZ-EDGE-2 li tapplika ghal dan l-izvilupp tal-pixxina. Din il-policy kif qalu tajjeb l-appellanti tirreferi ghal policy fuq il-pixxini f'ODZ tas-sena 2000 (illum sostitwit bl-RPDG 2014) u tghid li tali policy ma tapplikax ghal zoni ODZ adjacenti 'ridge edges' sakemm ma jirrizultax li tali intervent cioe l-izvilupp ta' pixxina ser isir 'on existing (permitted) established gardens' u l-intervent ser jikkumplimenta l-karatteristici sensittivi ta' 'ridge edge'.

It-Tribunal ikkonsidra ritratti mill-ajru fuq il-mapserver tal-Awtorita inkluz survey sheets tal-1968 u osserva li l-contours fuq il-parti retrostanti tas-sit huma simili ghal dak li gie approvat fil-permess odjern bil-hajt tas-sejjieh approvat mal-genb. Iz-zona tal-pixxina jinsab pozizzjonat fl-istess post fejn kienu jezistu l-hitan originali li jtarrgu l-isfel lejn in-naha tal-wied. Qies ir-ritratti mill-ajru tal-1967 u s-survey sheets tal-1968 bhala l-punt ta' referenza. Sa hawnhekk huma zbaljati l-appellanti li jqisu li din hi prova gdida. Dawn huma dokumenti pubblici li t-Tribunal seta' irrefera ghalihom biex jiehu stampa ahjar ta' dak li kien jidher minn prova oggettiva tas-sit fi zmien partikolari. Imma minn hawn il-quddiem it-Tribunal waqa' fi zball ta' applikazzjoni legali u korretta ta' dak li trid il-policy GZ-EDGE-2 li tirregola dan l-izvilupp. Il-policy trid li l-policies li jirregolaw swimming pools f'ODZ ma japplikawx sakemm ma hemmx il-prova li tali pixxina qed tiehu spazju ta' 'existing (permitted) established gardens'. Kliem car li ma ghandux bzonn interpretazzjoni. Prova li semmai trid issir mill-applikant ghax hu li talab il-permess u tghabba bil-piz li jigustifika l-izvilupp skont il-policy rilevanti. It-Tribunal assuma li l-pixxina proposta qeghda fil-gnien li fih giet approvata z-zona tal-pixxina. Din hi asserzjoni mhix prova li dwarha ma saret u aghar minn hekk ma intalbet ebda prova kif f'dan il-kaz it-Tribunal kien obbligat li

jaghmel. Il-fatt li fir-ritratti mill-ajru tal-1967 jidhru hitan ta-sejjiegh ma jfissirx li kien hemm gnien. Jidhru hitan ohra tas-sejjiegh f'partijiet ohra tal-wied kif jidher mir-ritratti esibiti fl-atti imma dan ma jfisirx li kien hemm gonna stabbiliti. Ma jirrizulta minn imkien li f'din il-parti tas-sit li fiha hemm applikazzjoni ghal pixxina hemm gonna stabiliti u ezistenti fis-sens li kienu parti minn xi permess ta' zvilupp. Kull ma jirrizulta mill-atti hu li l-pixxina qed tifforma parti minn bitha approvata fil-permess precedenti PA9803/18. Daqstant iehor hu ipotetiku l-argument tat-Tribunal li ghalkemm l-estent ta' gnien ma giex indikat fil-permess PA9803/18 mhux eskluz li dan hu inezistenti u l-pjanti approvati f'tali permess kienu jindikaw li l-konfini fizici tas-sit jestendu oltre dak indikat fis-site plan. Jirreferi wkoll ghal permess PA410/04 fejn gie approvat gnien u hawn ukoll jghid li mhux eskluz li dan il-gnien kien ezistenti qabel il-hrug tal-permess. Il-kwistjoni tibqa' li trid issir prova li kien hemm gnien ezistenti stabbilit u l-izvilupp qed isir fi jew f'parti minn dan il-gnien li suppost ghandu jidher mir-ritratti mill-ajru tal-1967. Konsegwentement kull kostatazzjoni, konsiderazzjoni u konkluzjoni tat-Tribunal kienu zbaljati fil-ligi u li ghalhekk kellu jwassal ghar-rifjut tal-applikazzjoni ghax tmur kontra l-policy specifika li tirregola l-izvilupp.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh fit-termini decizi.

Billi dan l-aggravju jmur ghal qalba tal-izvilupp propost u qed jintlaqa' ma hemmx raguni li jigu kunsidrati l-aggravji l-ohra.

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 tal-15 ta' Frar 2024, u kwindi tqis null u bla effett il-permess PA7509/21. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur