



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 30 ta' April, 2025

Numru 3

Appell Nru. 56/2024

**Jonathan Caruana u Rebecca Caruana
vs**

**L-Awtorita' tal-Ippjanar u
I-kjamat in kawza Emanuel Joseph Farrugia**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi Caruana tal-14 ta' Ottubru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-24 ta' Settembru 2024 li biha laqa' biss parti mill-appell tat-terzi madankollu xorta approva l-hrug tal-permess PA328/22 'to demolish existing structure and to construct a terraced house and pool', f'San Lawrenz, Ghawdex b'modika ghal permess mahrug mill-Awtorita;

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 talab li l-appell tat-terzi 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 ġie ntavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni ta' permess li jirrigwarda proposta għal twaqqiegħ ta' struttura eżistenti u l-iżvilupp ta' residenza u pixxina fi Sqaq Nru.2 tal-Franċiż fil-lokalita' ta' San Lawrenz. Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant qed iressaq s-segwenti aggravji:

1.Nuqqas ta' kunsiderazzjoni tad-dispożizzjoni tal-Linja Gwida DC15 partikolarment b'rabtamal-*policies* P26, P33, P34. Illi l-faċċata tas-sit approvata mill-unitajiet residenzjali ferm taħt il-limiti minimi meqjusa permissibbli skont il-*policies* applikabbli, abitazzjoni mqassra ma jkollhiex faċċata fuq rampa skemata.

2.Nuqqas ta' kunsiderazzjoni tal-*policy* P42 u l-*guidance* G1 tal-Linja Gwida DC15. Il-Kummissjoni naqset milli tqis l-impatt detrimentali tal-proposta fuq l-urbain grain, oltre dan l-approvazzjoni tal-blank wall ser ikun ta' impatt negattiv fuq l-veduta u l-amenita' viziza taż-Żona ta' Konservazzjoni Urbana (UCA).

3.Il-permess huwa bi ksur tal-*policy* 6.4, stante illi r-residenza mhux stabbilita legalment qabel l-approvazzjoni tal-pixxina ODZ u l-*policy* 1.2D, telf mhux ġustifikat ta' ħamrija.

4.L-approvazzjoni ta' pixxina ODZ fuq is-sit fil-biċċa l-kbira fil-konfini tal-iżvilupp ma tistax titqies bħala użu neċessarju jew legittimatu għal sit rurali, u dana bi ksur ta' TO1.10 tali *Strategic Plan for Environment and Development* (SPED).

5.Ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kap.552

Illi b'risposta għar-rikors promotur l-Awtorita' ssostni illi m'hijiex fi qbil mal-argumenti talappellant meta jingħad illi l-iżvilupp ma jistax jiġi kkunsiderat bħala *redevelopment*, oltre l-fatt illi l-aggravju jonqos milli jsostni dan il-punt bi provi konkreti. Nonostante dan, l-Awtorita' tagħmel referenza għas-*Survey Sheets* tas-sena 1968 kif disponibbli mill-Map Server, fejn tinsisti illi joħroġ b'mod ben definitiv illi s-sit in deżamina kien fil-fatt diġa' kommiss bi żvilupp eżistenti. Illi għaldaqstant l-Awtorita' kienet fis-sewwa meta kkunsidrat il-proposta b'mod favorevoli *ai termini* ta' *Policy* P26.

L-Awtorita' tkompli tghid illi l-appellant ikompli jallegaw illi l-iżvilupp jifforma parti minn sit ikbar, liema sit kien sugġett għall-applikazzjoni PA3616/05 bi proposta għal żewġ residenzi, u li din għet rrifjutata. Hawnhekk, u b'mod preliminari, l-Awtorita' taċċenna illi l-fatt li liżvilupp in deżamina jagħmel parti minn sit illi preċedement kien sugġett għallapplikazzjoni oħra, ma jbidel xejn mill-mertu tal-proposta in deżamina. Oltre l-fatt illi kwistjonijiet ta' sjieda u qsim ta' art ma jikkwalifikawx bħala kwistjonijiet ta' ppjanar, iżda huma ta' natura ċivili, l-Awtorita' ssostni illi l-applikazzjoni in fatti għet evalwata b'mod ħolistiku u in linea mal-provvedimenti t'Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta, u li liema provvedimenti huma in fatti in vigore llum il-ġurnata. Huwa argument frivolu illi wiehed jqabbel il-proposta odjerna ma' dak li ġie ppreżentat f'PA3616/05, meta l-konfini m'humieq l-istess għal dawk murija f'PA3616/05.

L-Awtorita' m'hijiex fi qbil ukoll mal-appellanti meta jallegaw illi l-faċċata għet irtirata mittriq. In sostenn ma' dan issir referenza għall-pjanti kif imfassla f'dok. 1D, speċifikament għall-*proposed front elevation*, fejn l-istess pjanta tindika haġt b'aċċess ta' bieb. Qed jiġi sostnut illi dan il-haġt huwa in fatti wiehed konfinanti, wiehed li jagħlaq l-isqaq bl-istess fond għal dak eżistenti, u għaldaqstant ċertament ma tistax titqies bħala faċċata irtirata. B'żieda ma' dan, l-Awtorita' tishaq ukoll illi s-ispazzju apert bejn l-imsemmija faċċata u l-kamra mmarkata bħala '*Hall*' hija zona anċillari mal-bqija tar-residenza proposta, u waħda bi skopijiet ulterjuri, fosthom ammeljorament tad-dawl u arja lir-residenza, iżda aktar minn hekk sabieq jinżamm l-għoli eżistenti ta' sular wiehed biss għewwa l-isqaq in deżamina. Għaldaqstant l-Awtorita' taċċenna illi l-allegazzjonijiet mressqa mill-appellanti għar-rigward tal-*internal development* u l-irtirar tal-faċċata, kif regolati minn *policies* P33 u P34 rispettivament, mhumieq applikabbli għall-każ odjern, stante illi l-faċċata in fatti m'hijiex qed tiġi irtirata, l-ispazzju intern apert jagħmel parti, u huwa anċillari mar-residenza proposta, u dan filwaqt illi l-faċċata konfinanti żżomm l-għoli ta' sular wiehed bħal dak eżistenti llum il-ġurnata.

B'zieda mas-suespost, l-Awtorita' tirrespingi l-allegazzjonijiet mressqa fi hdan l-aggravju, u tishaq li ż-żona hija diġa' kommissa minn numru sostanzjali ta' żviluppi residenzjali, filwaqt illi l-imsemmi *blank party wall* mhux ser ikun viżibbli minn kwalunkwe punt fiż-Żona ta' Konservazzjoni Urbana. Preliminarjament qed jingibed l-attenzjoni għall-fatt illi hawnhekk lappellanti naqsu milli jindikaw u jagħti prova ta' kif l-allegat haġt mikxuf ser ikun viżibbli mill-imsemmija UCA. L-Awtorita' ssostni ukoll illi minn indaġini magħmulha tramite ta' Google Maps: Street View, joħroġ ben ċar illi l-iżvilupp in deżamina mhuwiex ser ikun viżibbli mit-triq prinċipali Triq San Lawrenz, speċjalment la darba s-siti vakanti llum ilgurnata jiġu żviluppati in linea mal-oġettivi tal-Pjan Lokali, u addirittura mar-residenzi simili eżistenti ġewwa l-istess *streetscape*. Dan qed jingħad speċjalment meta jiġi kkonsiderat ukoll kemm is-sit huwa irtirat meta meqjus mal-iżviluppi residenzjali kif approvati f'PA3305/08.

L-Awtorita' tesigi illi huwa minnu illi s-sit jinsab ġewwa żona UCA, u għaldaqstant tapplika l-*policy* P42, biss dawn ir-rekwiziti jipprevalu meta l-imsemmija *back elevation* hija aktar viżibbli minhabba ċertu ċirkostanzi, fosthom topografija għan-niżla. F'dan il-każ, u kif diġa' ingħad, it-topografija u l-irtirar tas-sit mit-treġja barra żona tal-iżvilupp jostakolaw il-viżwali għat-tali faċċata, u b'hekk ċertament li wieħed ma jistgħax iqis l-imsemmija *back elevation* bħala waħda prevalenti. In oltre, l-Awtorita' tishaq illi l-imsemmija faċċata ser tkun magħmulha minn arkitettura u dettalji illi jikkumplementaw il-kuntest urban eżistenti, filwaqt illi l-materjali proponuti, fosthom ħitan bil-ġebel tal-franka u fuq il-fil u gallariji talħadid bil-lavur huma wkoll meqjusa aċċettabbli u li jirrispettaw il-karatteristiċi ġewwa żona UCA. Qed jiġi magħdud illi dawn il-fatturi kollha jsegwu d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija *policy* P42. Għal darb' oħra, l-Awtorita' ssostni illi l-appellant naqas milli jindika b'liema mod din il-back elevation mhix qed tirrispetta l-kuntest urban illi jinsab fih, u li b'hekk dan laggravju m'għandux jiġi milqugħ.

Illi b'rabta tat-tielet u r-raba aggravji, l-Awtorita' tishaq illi dak li qed jingħad fi hdan laggravji mhux minnu, u li s-sit huwa in fatti meqjus bħala "*Legally Established*" għaladarba hareġ il-permess għal residenza. L-Awtorita' tirrileva illi approvazzjoni tar-residenza in deżamina trendi s-sit bħala "*Legally Established*", filwaqt illi proposta ta' *pixxina* ma' residenza hija dejjem kkunsidrata bħala waħda anċillari mal-iżvilupp. Għaldaqstant l-Awtorita' tishaq illi l-proposta ta' residenza u *pixxina* anċillari hija meqjusa aċċettabbli skont l-*policy* 6.4 tar-*Rural Policy and Design Guidance*, 2014 (RPDG14) la darba l-istess permess jistabilixxi s-sit bħala "*Legally Established*".

Oltre dan l-fatt, l-Awtorita' tirrileva illi d-daqs tal-*pixxina* and *decking area* huwa inqas minn 75 metri kwadri skont kif allokat fil-*policy*. L-Awtorita' tiġbed l-attenzjoni fuq il-fatt illi l-proposta qeda ukoll ssegwi t-tipoloġija eżistenti fil-madwar, biż-żona kommissa b'numru sostanzjali ta' *pixxinas* barra miż-żona tal-iżvilupp, fosthom ringiela ta' erbġha *pixxinas* kif approvati f'PA3305/08 biswit is-sit odjern, u *pixxina* oħra ġewwa l-istess ringiela, biss fuq innaha l-oħra tat-triq kif approvata skont PA5613/07. Dawn il-*commitments* ta' *pixxinas* jestendu wkoll ġewwa ż-żona tal-iżvilupp u ġewwa ż-żona UCA, u li b'hekk ma jistgħax jingħad illi dak propost f'din l-applikazzjoni ser ikun ta' impatt negattiv, jew ta' precedent fuq iż-żona tal-madwar. Huwa ċar illi l-iżvilupp u l-prinċipju ta' *pixxinas* anċillari għar-residenzi huwa diġa' fattur iddeterminat u stabbilit ġewwa ż-żona in kwistjoni, u għaldaqstant qed jiġi sostnut illi l-proposta m'hijiex bi ksur tal-Oġettiv Tematiku 1.10 taliSPED. L-Awtorita' jissotolinjea illi dawn l-istess argumenti ġew ukoll ikkonsiderati u ddeterminati fid-deċizjoni tal-Appell numru PAB200/22 fl-ismijiet "**Claude Calleja et. kontra l-Awtorita' tal-Ippjanar**" datat nhar is-7 ta' Novembru 2023.

Illi b'rabta mal-ħames u l-aħħar aggravju, l-Awtorita' ssostni illi kull każ huwa differenti u għandu jitqies fil-mertu tiegħu, u li l-Kummissjoni ħadet id-deċiżjoni abbażi tar-regolamenti implimentati mill-Pjan Lokali u l-*policies* applikabbli fuq is-sit, flimkien mar-risposti talkonsulenti skont il-Liġi Sussidrarja 552.13 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll ir-rappreżentazzjonijiet imqajma mit-terzi. L-Awtorita' tagħmel referenza għall-pożizzjoni li ttieħdet mit-Tribunal diversament kompost fid-deċiżjoni tagħha fl-appell bl-ismijiet "**Kunsill Lokali Pembroke kontra l-Awtorita' tal-Ippjanar**" (PAB 281/17). L-Awtorita' tkompli billi tirreferi ukoll għad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (Appell Nru. 55/2018) fl-ismijiet "**Michael Debrincat vs l-Awtorita' et.**"

Illi permezz ta' nota l-appellanti prezentaw *schematic visual representation* indikattiva bħal evidenza tal-impatt tal-proposta. Oltre dan, huma jipprezentaw ukoll kopja tal-pjanti sottomessi fl-applikazzjoni PA3616/05.

Illi sussegwentement, l-appellanti jirrispondu għas-sottomissjoni magħmula mill-Awtorita' u jsostnu illi l-fatt illi hemm struttura eżistenti fuq s-sit m'hijiex raġuni biżżejjed sabiex tiġi kkunsidrata l-*policy* P26. F'dan il-każ, is-sit il-kbir inqasam u residenza ġdida b' faċċata taħt il-limitu minimu ġiet approvat biss f'parti ta' sit. Dan jippermetti li ssir applikazzjoni għal taqsima simili oħra u potenzjalment approvat fuq il-porzjon li jifdal tas-sit, liema residenza ikollu wkoll faċċata tas-sit taħt il-limitu minimu. Illi l-appellanti jsostnu li tali interpretazzjoni tmur direttament kontra dak li huwa maħsub permezz ta' din il-*policy* applikabbli u hija r-raġuni għar-revoka ta' dan il-permess. L-appellanti jagħmlu referenza għar-rappreżentazzjoni viżwali skematika ippreżentat bħala parti mill-provi fil-mori. L-appellanti jsostnu li l-Kummissjoni tal-Ippjanar naqset milli tikkunsidra l-impatt detrimentali li ser ikollu l-*blank wall* fuq il-kuntest taż-żona UCA u tal-madwar. In oltre, iżidu jgħidu illi l-Awtorita' ma rnexxilhiex timponi restrizzjonijiet suffiċjenti fuq il-fond sabiex jissalvagwardjaw ż-żona minn impatt viżiv negattiv fuq l-UCA. Dan kollu bi ksur ta' P42 u raġuni oħra għar-revoka ta' dan il-permess.

Illi waqt it-trattazzjoni finali, l-appellanti jagħmlu referenza għall-insenjament tal-Qorti tal-Appell (Appell Nru. 83/2023) fl-ismijiet "**Maurice u Charmaine Apap vs l-Awtorita' tal-ippjanar**" deċiża nhar l-24 ta' April 2024.

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

Ikkunsidra L-Ewwel Aggravju

Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti jargumentaw dwar n-nuqqas ta' kunsiderazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-*policies* P26, P33, P34 tal-Linja Gwida DC15. Fid-dawl ta' dan, t-Tribunal sejjer jitratta l-*policies* imsemmija sekwenzjalment u fl-ewwel lok sejjer jikkunsidra l-*policy* P26- *Site Frontage*. Dan l-aggravju huwa msejjes fuq il-qies tal-faċċata tat-*terraced house* approvata [Dokumenti a fol 57B u 130B fl-inkartament PA0328/22], li hija ta' ċirka 0.90 metri.

It-Tribunal jinnota illi l-appellanti fl-argumentazzjoni tagħhom jagħmlu referenza għal *policy* P26 u jsostnu illi meta l-iżvilupp ikun jirrigwarda minn żvilupp ġdid (*new development*), liżvilupp irrid ikollu faċċata ta' mhux inqas minn 6 metri jew f'każ ta' *residual development* mhux inqas minn 4 metri. Huma jżidu jgħidu illi fil-każ odjer ma ġiet sottomessa l-ebda prova illi s-sit huwa wieħed *residual*. Oltre dan, permezz ta' nota jsostnu illi ma jaqblux mal-Awtorita' stante illi din argumentat illi dan l-iżvilupp huwa żvilupp mill-ġdid (*redevelopment*) u għaldaqstant abbażi tal-*policy* P26 huwa permess illi ikun hemm żvilupp bi *frontage* inqas minn 4 metri sakemm tkun ikkrejata unita' waħda. Fl-ewwel lok, dan it-Tribunal jirreferi għall-*policy* P26 li tesiġi illi:

New development

In the parcelling of new developments, the site frontage will not be less than:

- 6 metres in the case of terraced residential developments; and
- 9 metres in the case of detached and semi-detached dwellings, such that adequate natural light and ventilation can be provided from the front of the building/dwelling and an adequate access can also be provided.

Residual development

In the case of residual sites, or where a site is of an irregular or restricted shape such that the minimum frontage cannot be provided, the potential resultant development will be assessed using the same criteria for transition design solutions, in line with the provisions in Policy P6.

In order to safeguard residential amenity and to ensure a reasonable standard of internal living environment, the residual development will:

- a) Have a site frontage that is not less than 4 metres in the case of terraced residential developments and not less than 8 metres in the case of detached and semi-detached dwellings.

Where the terraced development consists of the redevelopment into multiple dwellings, the Authority will only allow a façade length of less than 6 metres provided vehicular access to a basement parking area is joint; the amenity requirements of this and other relevant policies are met; and the design and treatment of the façades is such that they do not appear narrow, constrained or inappropriate in their context.

- b) Have a developable gross area in line with the provisions of Policy P32.

In the case of redevelopments, frontages less than 4 metres (terraced developments) or 8 metres (detached and semi-detached dwellings) will be allowed as long as only one unit is created.

It-Tribunal ħa konjizzjoni tas-*survey sheet* tal-1968 u l-*aerial photos* fuq l-Map Server u jinnota illi filwaqt illi mhux ċar x'għara fis-sit bejn 1968, fejn l-parti kbira mill-fond kienet mibnija, sal-2018, fejn jidher illi fadal biss partijiet żgħira mibnija, pero huwa ampjament ċar illi s-sit qatt ma kien vakanti stante illi jidher illi hemm strutturi wara l-entratura mill-isqaq. Illi għaldaqstant fil-fehma kkunsidrata tiegħu t-Tribunal iqis illi fil-fatt dan huwa każ ta' *redevelopment* u għaldaqstant abbażi tal-provvedimenti tal-*policy* P26 l-iżvilupp hekk kif ppreżentat huwa aċċettabli u in linea mal-provvedimenti tal-*policy*.

It-Tribunal ħa konjizzjoni wkoll tal-argumenti imqajjma mill-appellanti b'rabta mal-*policy* P33 fejn isostnu illi abbażi tal-provvedimenti tal-*policy* surreferita, residenza hija meqjusa li tikkwalifka bħala *internal development* meta jew tinsab wara żona żviluppata (*backland*) jew fejn residenza waħda jew aktar ma jkollhomx allinjament fuq triq skemata. Huma jinsistu illi ladarba r-residenza m'għandhiex faċċata fuq triq pubblika, abbażi tal-Linja Gwida DC15, dan l-iżvilupp kellu jitqies bħala *internal development*.

It-Tribunal jibda billi jirriveva illi huwa ben ċar u inkontestat li l-isqaq illi jwassal għar-residenza proposta fl-applikazzjoni odjerna huwa wiehed pubbliku. It-Tribunal minn analizi tas-*survey sheets* u r-ritratti mill-ajru, seta' josserva li skont is-*survey sheets* tal-1968 lisqaq/aċċess huwa viżibbli. Illi għalkemm huwa mingħajr isem dan huwa sqaq pubbliku li jservi ta' access għal diversi residenzi, it-Tribunal seta' jikkonstata ukoll illi anke fir-ritratti mill-ajru aktar riċenti mill-1998 sal-2018 jindikaw li dan l-isqaq jeżisti. It-Tribunal, jirriveva illi jeżistu u ġew approvati diversi residenzi b'aċċess dirett min fuq lisqaq/aċċess/entratura u għalhekk ċertament li r-residenza proposta fl-applikazzjoni odjerna m'hijiex l-ewwel waħda ta' din in-natura. Dan it-Tribunal ħa konjizzjoni tal-permess, PA3305/08 illi jirrigwarda minn sanzjonar ta' erbgħa residenzi bil-*pixxina* approvati bilpermess preċedenti PA4714/04. Dan il-permess fil-fatt ġie imsemmi mill-Awtorita' li jikkonċerna residenzi b'aċċess u *frontage* unikament f'dan l-isqaq.

In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal ma jaqbilx mal-argument tal-appellanti meta dawn jishqu li għaladarba s-sit m'għandux faċċata fuq triq skemata għandu jitqies bħala *internal development*. Illi dana qed jingħad ukoll fid-dawl illi s-sit jinsab ġewwa żona UCA u bħal f'diversi lokalitajiet dawn iż-żoni huwa karatterizzati minn toroq u sqaqien imdawra b'mod irregolari fejn ma hemmx allinjament ta' toroq skemati. Maghdud dan, it-Tribunal se jikkunsidra l-irtirar tar-residenza mill-linja tal-isqaq aktar l-isfel f'dan l-aggravju.

Hawnhekk t-Tribunal jagħmel referenza għall-argument imqajjem mill-appellanti fejn sostnew illi s-sit jifforma parti minn sit ikbar illi kien suġġet għall-applikazzjoni PA3616/05. Huma iżidu jgħidu illi din l-applikazzjoni ġiet rifjutata mill-Awtorita' abbażi ta' raġunijiet simili permezz tal-*policies* 3.6 u 3.8 tal-Linja Gwida DC05 marbuta mal-*plot frontage and dwelling size* u *internal residential development*. F'dan ir-rigward, t-Tribunal jinnota illi dak maghdud mill-appellanti huwa fis-sewwa madanakollu t-Tribunal jirrimarka illi meta ttiehdet din id-deċizzjoni ta' din l-applikazzjoni kienu japplikaw provvedimenti differenti. It-Tribunal jissottolinea illi l-applikazzjoni odjerna ġiet sottomessa bi pjanti differenti minn dawk preżentati fil-PA3616/05 u oltre dan l-applikazzjoni ġiet ikkunsidrata fl-ambitu tal-*policies* viġenti u ċioe' dawk tal-Linja Gwida D15 li huma dfferenti minn dawk tal-Linja Gwida DC05.

It-Tribunal jagħmel referenza wkoll għall-aħħar parti tal-aggravju fejn l-appellanti jargumentaw illi r-residenza approvata hija irtirata b'distanza ta' 7.05 metri mill-allinjament eżistenti. Illi dan huwa bi ksur tal-provvediment tal-*policy* P34 li tesiġi illi l-irtirar millallinjament huwa permess biss ġewwa Villa u Bungalow Areas u żoni Kummerċjali u dana sabiex tinżamm l-koerenza tal-*istreetscape* u l-karattru tal-pajsaġġ urban.

It-Tribunal jibda billi jieħu konjizzjoni tal-pjanti approvati [Dokumenti a fol 50D, 57B u 130B fl-inkartament PA0328/22] u jikkonferma illi fil-fatt l-faċċata approvata, tinsab irtirata ċirka 2.40 metri minn fejn preżentament tinsab l-faċċata eżistenti. Addizjonalment t-Tribunal jinnota illi l-faċċata ġiet irtirata ċirka 4.65 metri oħra sabiex tiġi ikkrejata bitha wara l-entrata tar-residenza. Illi filwaqt illi t-Tribunal ma jsib l-ebda kwisjtoni marbuta mal-irtirar ta' 4.65 metri sabiex tiġi iffurmata bitha wara l-bieb illi jinsab malallinjaent tal-isqaq stante illi f'dawn iż-żoni UCA uħud mid-djar b'arkitettura vernakolari għandhom fil-fatt bitha fuq il-parti ta' quddiem pero t-Tribunal ma jistax jifhem x'inhu l-iskop tal-irtirar ta' 2.40 metri mill-allinjament tal-isqaq u x'ser jiġri minn dan l-ispazju. Illi fid-dawl ta' dan, t-Tribunal jikkunsidra illi l-irtirar għandu ikun limitat biss għal bitha ta' 4.65 metri fond stante illi l-irtirar mis-sqaq sejjer ibiddel l-karattru u l-morfologija tal-istess sqaq fiżżona UCA, illi jidher illi kien eżistenti sa minn qabel 1968.

Għal dawn il-motivi t-Tribunal qiegħed jilqa limitatament dan l-aggravju, b'rabta speċifika mal-punti imqajjmin dwar l-*policy* P34, u jesigi illi jitneħħa l-irtirar ta' 2.40 metri millallinjament tal-isqaq eżistenti sabiex tinżamm l-morfologija taż-żona UCA.

It-Tieni Aggravju

Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jargumentaw illi kien hemm nuqqas ta' kunsiderazzjoni tal-*policy* P42 u l-*guidance* G1 tal-Linja Gwida DC15. Il-Kummissjoni naqset milli tqis l-impatt detrimental tal-proposta fuq l-*urbain grain*, oltre dan l-approvazzjoni tal-*blank wall* ser ikun ta' impatt negattiv fuq l-veduta u l-amenita' vizza taż-żona UCA. Huma jinsistu illi l-Kummissjoni approvat żvilupp ta' *blank wall* ta' 12.07 metri b'żewġ sulari għoli (ċirka 25 metri kwadri) u li dan ser ikun ta' impatt fuq l-karattru u l-amenita' taż-żona UCA u bi ksur tal-*guidance* G1 u l-P42. Illi b'rabta mal-*policy* P42, izidu jgħidu illi din il-*policy* għet injorata mill-Kummissjoni meta tispeċifika illi għandu ikun hemm konsiderazzjoni tad-diżin tal-faċċati tal-ġenb u dawk retrostanti partikolarment dawk fiż-żona UCA.

It-Tribunal jibda billi jissotolinjea illi l-iżvilupp propost jinsab ġewwa ż-żona tal-iżvilupp, oltre dan l-iżvilupp propost huwa limitat biss għal żewġ sulari sabiex ikun rispettat l-kuntest u b'impatt minimu fuq iż-żona illi jinsab fih s-sit. Illi b'rabta mas-suespost, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-aħħar konsultazzjoni [Dokument a fol 55A fl-inkartament PA0328/22] tal-SCH fejn hija sostniet illi:

Following a review of the submitted documentation it is noted that the remaining structure retains little value that warrant preservation. Therefore, the proposed demolition of existing remaining structure is considered to be as acceptable.

Furthermore, it is also noted that there is no objection to the proposed construction of a new dwelling.

However, it is noted that proposed roof structure should be small in volume as to lessen the creation of blank party wall within the Urban Conservation Area. In addition, it is also noted that internal height for any proposed roof structure is to be in the minimum allowable height for such structures.

Illi minn dak appena citat, t-Tribunal jirrimarka illi l-SCH ma sabet l-ebda oġġezzjoni għal dan l-iżvilupp biss ġibdet l-attenzjoni dwar l-impatt illi ser ikollha l-kamra ta' fuq l-bejt u issuġġeriet illi din tiġi mnaqqsa. It-Tribunal jinnota illi wara tali konsultazzjoni l-applikant konsapevoli ta' dak illi qalet l-SCH, irrISPetta r-rakkomandazzjonijiet magħmula w irriduċa l-kamra ta' fuq il-bejt limitatament għal tromba tat-tarag biss. Oltre dan, l-Kummissjoni waqt l-aħħar seduta talbet [Minuta a fol 127 fl-inkartament PA0328/22] lil perit tal-applikazzjoni sabiex inaqqas l-għoli tal-kamra ta' fuq il-bejt [Dokumenti a fol 1E, 50E u 170B fl-inkartament PA0328/22] sabiex jonqos aktar l-impatt tal-proposta. It-Tribunal ha konjizzjoni ukoll tar-ritratti sottomessi mill-partijiet fejn jidher ampjament ċar illi fil-preżent jidher illi għa hemm diversi *blank party walls* ta' terzi u filwaqt illi s-sitwazzjoni m'għandiex tiġi aggravata minn analizi tal-pjanti approvati t-Tribunal jinnota illi l-għoli tal-iżvilupp huwa għoli simili għal dak approvat bil-PA3305/08, l-PA2404/16 u PA1623/20 u għalhekk mhux jiġi kreat volum aljen għal din ż-żona. Illi b'rabta mas-suespost, t-Tribunal iqis ukoll illi, fuq n-naħa tal-punent liżvilupp in parti jmiss ma' appoġġ mikxuf u li dan ser ikun qiegħed jiġi mghotti bil-proposta. Mentri fuq n-naħa l-oħra, għalkemm l-iżvilupp ma jmissx dirrettament, hemm appoġġi oħra mikxufin. In oltre, t-Tribunal jinnota illi l-fond tal-iżvilupp propost huwa fil-limitu ta' żvilupp ieħor illi jinsab fil-vicin tas-sit.

Illi b'rabta mal-faċċata retrostanti, t-Tribunal jagħmel referenza għar-risposta tal-Awtorita' u jikkonferma illi din il-faċċata ser tkun magħmulha minn arkitettura u dettalji illi jikkumplementaw il-kuntest urban eżistenti, filwaqt illi l-materjali proponuti, fosthom ħitan bil-ġebel tal-franka u fuq il-fil u gallariji tal-hadid bil-lavur huma wkoll meqjusa aċċettabbli u li jirrispettaw il-karatteristiċi ġewwa żona UCA. Għal dawn il-mottivi t-Tribunal iqis illi l-proposta m'hijiex fi ksur la tal-*guidance* G1 u lanqas tal-*policy* P42 tal-Linja Gwida DC15. Fl-isfond ta' dan kollu, t-Tribunal qed jiċċad t-tieni aggravju.

It-Tielet u r-Raba Aggravju

Illi permezz tat-tielet u r-raba aggravju, l-appellanti jargumentaw illi l-permess huwa fi ksur tal-*policy* 6.4 tal-RPDG14, stante illi r-residenza mhux stabbilita legalment qabel l-approvazzjoni tal-pixxina ODZ u konsegwentement il-permess qed imur kontra l-provvedimenti tal-*policy* 1.2D, telf mhux ġustifikat ta' ħamrija. Sussegwentement permezz tar-raba aggravju izidu jgħidu illi l-approvazzjoni ta' pixxina fiż-żona ODZ fuq is-sit fil-biċċa lkbira fil-konfini tal-iżvilupp ma tistax titqies bħala użu neċessarju jew legittimu għal sit rurali, u dana bi ksur ta' TO1.10 tal-iSPED.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jinnota li l-*policy* ġenerali 1.2D tirreferi għal żoni rurali u titratte l-importanza tal-konservazzjoni tal-ħamrija u l-kontroll tal-effett kumulattiv ta' żvilupp rurali. Madanakollu, it-Tribunal jinnota li l-maġġior parti tas-sit in kwistjoni jinsab f'żona speċifikament identifikata għall-iżvilupp tant li l-bini, huwa kollu limitat għall-parti tas-sit li jinsab fiż-żona ta' l-iżvilupp għajr għal parti tal-*pixxina* u l-*landscaping*, fejn f'dan ir-rigward għet applikata l-*policy* 6.4 tal-linja gwida dwar żvilupp rurali. It-Tribunal jinnota li din il-*policy* telenka ħames kriterji hekk kif ġej:

Permission may be granted for the construction of a swimming pixxina outside development zone, provided that all of the following criteria are satisfied:

1.the proposed pixxina and any ancillary facilities are located within the curtilage of a legally established accommodation;

2.the proposed pixxina and any ancillary facilities are of a compatible design and must respect the rural context. Scheduled locations (Class A or Class B Area/Site of Archaeological Importance, and/or Level 1 or 2 Area of Ecological Importance/Site of Scientific Importance) are in principle considered inappropriate locations, unless it can be duly demonstrated through the necessary assessment, that the development does not compromise the site scheduling characteristics;

3.within the curtilage of a legally-established accommodation the pixxina and the deck area shall not exceed a footprint of 75m². In the case of multiple accommodations the said maximum size of 75m² may be increased up to a maximum of 5m² per additional accommodation;

4.any existing trees and shrubs within the curtilage of the site shall be retained and incorporated as part of a proposed soft landscaping scheme, which shall contain a number of trees and shrubs of at least three different indigenous species, planted in clusters around the pixxina 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'minn analizi ta' dak appena citat, t-Tribunal jagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti (Appell 83/2023) fl-ismijiet **"Maurice u Charmaine Apap vs l-Awtorita' tal-ippjanar"** deciza nhar l-24 t'April 2024, w imsemmi mill-appellanti waqt t-trattazzjoni finali b'rabta ma' permess tal-izvilupp PA6627/21 li jirrigwarda minn tħaffir ta' sit biex jinbnew garaxxijiet għal karozzi privati u ġibjun fil-livell ta' sotterran l-art u erba' terraced houses b' pixxina fil-livell terran, l-ewwel u l-livell irtirat fl-Għarb Għawdex. It-Tribunal jinnota illi dan l-istess każ ġie fil-fatt imsemmi mill-Awtorita' fejn isenjalat illi dan il-permess fil-fatt ġie ikkonfermata mit-Tribunal fl-appell referenza PAB200/22. Nonostante dan, fil-waqt illi l-permess kien approvat mill-Awtorita' u kkonfermat mit-Tribunal, l-Qorti ddeciet illi:

It-Tribunal applika hazin l-policy 6.4 tal-RPDG 2014 billi l-izvilupp ta' swimming pixxina 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 akomodazzjoni li tissodisfa din id-definizzjoni billi l-izvilupp qed isir fuq art vergni u għalhekk it-tehid ta' art f'ODZ għal fini ta' zvilupp ta' swimming pixxina mhix permessa. Issir referenza wkoll għall-Oggettiv Tematiku 1.10 tal-iSPED li tehid ta' art rurali li fuqha mhux intiz zvilupp ma għandu jsir xejn fiha għajr dak necessarju. Irreferenza tat-Tribunal għal zviluppi simili li jistghu jitqiesu bhala commitments ma tneghi xejn minn dak li l-ligijiet tal-ippjanar bil-mod kif miktuba għandhom jigu interpretati u implimentati. Lanqas ma jreggi l-argumenti tal-Awtorita li swimming pixxina hi ancillari għal binja. Din hi assunzjoni li ma tohrogx minn qari tal-policies.

Illi fid-dawl ta' dan, t-Tribunal iqis dak magħdud mill-appellanti huwa fis-sewwa, pero t-Tribunal minn analizi tal-pjanti iqis illi hemm biżżejjed spazju sabiex l-pixxina proposta fiżżona ODZ tigi rilokata fiżżona tal-izvilupp mingħajr ma tiġi mittiefsa l-art agrikola abbażi tal-provvedimenti tal-policies 1.2D u l-Objettiv Tematiku 1.10 tal-iSPED.

Għal dawn il-motivi t-Tribunal qed jilqa limitatament it-tielet u r-raba aggravji.

Il-Ħames Aggravju

Illi permezz tal-ħames aggravju, l-appellanti jinsistu illi l-Kummissjoni naqset milli tikkunsidra u tapplika l-policies relattivi meta approvat l-permess. Oltre dan, l-Kummissjoni injorat l-ilmenti serji imqajjma mill-ERA illi sabet illi l-izvilupp huwa oġġezzjonabbli mill-punto di vista ambjentali, liema kwistjoni ġiet iġġustifikata abbażi tal-policy 6.4 tal-RPDG14. Illi għaldaqstant huma jisqhu illi l-Kummissjoni agixxiet bi ksur tal-provvedimenti tal-Artikolu 72.

It-Tribunal hawnhekk jagħmel referenza għall-konsultazzjoni [Dokument a fol 54A fl-inkartament PA0328/22] tal-ERA fejn sostniet illi kienet tinsab ikkonċernata dwar il-pixxina u d-decking area proposta li tinsab f'żona fl-ODZ. Jiġi argumentat illi dan ser jirriżulta fil-formalizzazzjoni tas-sit u telf tal-karattru rurali taż-żona ODZ. In oltre, l-ERA tinsisti illi l-interventi kollha proposti għandhom ikunu

limitati fiż-żona tal-iżvilupp, u dana kif kien ġja enfasizzat fir-rispons preċedenti tal-ERA. In konsiderazzjoni ta' dak illi ġie deċiż fl-aggravju preċedenti, t-Tribunal qed jilqa l-ħames aggravju.

Decide

Fl-isfond ta' dan kollu t-Tribunal qed jilqa limitatament l-appell, iħassar in-notifika talpermess u jordna lill-applikant sabiex fi żmien tletin (30) ġurnata mis-sottomissjoni ta' tali pjanti jemenda l-pjanti sabiex jirriflettu dak diskuss supra partikolarment:

1. Illi l-faċċata tal-iżvilupp tibqa fejn hi eżistenti, mingħajr l-ebda irtirar tas-sqaq u bidla filkonfigurazzjoni tal-istess sqaq

2. Illi l-pixxina tigi rilokata fil-konfini taż-żona tal-iżvilupp u mhux f'dik ODZ.

It-Tribunal jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' sabiex fi żmien tletin (30) ġurnata missottomissjoni ta' tali pjanti johroġ l-permess PA0328/22 suġġet għal kundizzjonijiet standard li soltu japplikaw għal dan t-tip ta' żvilupp.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Ksur tal-artikolu 31 tal-Kap. 552 billi t-Tribunal għamel bidliet fil-pjanti taz-zvilupp fid-decizjoni mingħajr mal-appellanti ingħataw l-opportunita li jagħmlu sottosmissjonijiet tagħhom fuq it-tibdil;
2. L-approvazzjoni ta' abitazzjoni gdida b'faccata ta. 0.9 metru tmur kontra dak li jrid policy P26 tal-Kap. 552. Isostnu li s-sit originarjament kien akbar mill-izvilupp li qed jigi propost kif jidher mill-applikazzjoni PA3616/05 li giet rifjutata u jekk jithalla isir dan l-izvilupp il-bqija tas-sit ser jigi zviluppat bl-istess mod cioe b'faccata ferm anqas mill-minimu accettabli f'policy P26, u b'hekk tkun qed tigi meġhluha r-raguni teknika ta' ippjanar wara l-imsemmija policy. Jinsistu li l-policy P26 kellha tigi applikata jekk is-sit intier kellu jigi zviluppat;
3. Ksur tal-policies P33 u P34. Ghalkemm it-Tribunal laqa' in parti l-aggravju tal-appellanti li l-irtirar inspjegabbli tal-faccata b'2.4 metru mill-allinjament ufficjali ma kienx skont policy P34 madankollu naqas li jiggustifika z-zieda ta' 4.25 għal bitha wara l-entratura tal-izvilupp. Ghalkemm jghid li f'binjiet vernakulari jinsabu btiehi mad-dahla, ma iggustifikax dan a bazi tal-policy P34 fejn distakk mill-allinjament għandu jingħata biss f'zoni ta' vilel u zoni kummercjali u mhux f'UCA. L-appellanti jzidu li l-emendi fil-pjanti tad-disinn jmorru kontra l-ligi sanitarja;
4. It-Tribunal ma applikax b'mod tajjeb il-policy P42 u guidance G1 meta gie approvat zvilupp b'ħajt mikxuf ta' zewg sulari vizibbli mill-qalba urbana.

It-tieni aggravju

Il-Qorti ser tibda b'dan l-aggravju billi tmur għal qalba tal-kwistjoni. Ser tigi kwotata l-policy P26 li tghid hekk:

New development

In the parcelling of new developments, the site frontage will not be less than:

- 6 metres in the case of terraced residential developments; and
- 9 metres in the case of detached and semi-detached dwellings, such that adequate natural light and ventilation can be provided from the front of the building/dwelling and an adequate access can also be provided.

Residual development

In the case of residual sites, or where a site is of an irregular or restricted shape such that the minimum frontage cannot be provided, the potential resultant development will be assessed using the same criteria for transition design solutions, in line with the provisions in Policy P6.

In order to safeguard residential amenity and to ensure a reasonable standard of internal living environment, the residual development will:

- a) Have a site frontage that is not less than 4 metres in the case of terraced residential developments and not less than 8 metres in the case of detached and semi-detached dwellings.

Where the terraced development consists of the redevelopment into multiple dwellings, the Authority will only allow a façade length of less than 6 metres provided vehicular access to a basement parking area is joint; the amenity requirements of this and other relevant policies are met; and the design and treatment of the façades is such that they do not appear narrow, constrained or inappropriate in their context.

- b) Have a developable gross area in line with the provisions of Policy P32.

In the case of redevelopments, frontages less than 4 metres (terraced developments) or 8 metres (detached and semi-detached dwellings) will be allowed as long as only one unit is created.

Jibda biex jinghad li jghidu hazin l-appellanti li dan hu new development. Jidher mid-decizjoni tat-Tribunal illi fl-1968 kien hemm strutturi li sal-2018 kien ghad fadal partijiet zghar mibnija. Dan iwassal ghal konsiderazzjoni li l-izvilupp mitlub mhux 'new development' izda 'redevelopment'. Kwindi kull argument dwar il-wisa ta' faccata mandatorja kif irid new developmnet f'policy P26 hi irrelevanti.

Madankollu jirrizulta u ma hemmx prova ohra kontra dak li jinghad u jidher fl-atti, illi s-sit hu akbar mill-parti li qed tigi proposta ghall-izvilupp tant li fl-2005 kien intalab bla success li s-sit intier jinqasam f'zewg zviluppi separati bi swimming pools. Bl-applikazzjoni prezenti qed jintalab biss zvilupp fuq parti mis-sit. Il-policy P26 tghidlek li f'redevelopment, jista' jkollok faccata ta' anqas minn erba' metri (bla ma tispecifika minimu) madankollu l-policy tesigi li dan hu permissibli 'as long as only one unit is allowed'. Il-kliem u l-ispirtu car wara din il-parti tal-policy hu illi sit zviluppabli ma jigix maqsum f'bicciet zghar ghal rashom u jintalab permess ghal zvilupp b'mod separat ghal kull wiehed b'tali mod li jkollok aktar minn 'unit wahda' b'faccati dojoq hafna. Ma

saret ebda prova materjali u fattwali kontra dak li qed jinghad u ghalhekk l-applikazzjoni kellha tfalli mill-bidu taghha.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh u billi jwassal ghar-revoka tal-permess ghax l-izvilupp ma jistax jirnexxi kif mitlub, ma hemmx lok li jitqiesu l-aggravji l-ohra.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tat-terzi Caruana, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-24 ta' Settembru 2024, u konsegwentement tqis null u bla effett il-permess PA328/22. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur