



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 25 ta' Frar, 2021

Numru 5

Appell Nru. 20/2020

Karkanja Development Ltd u Euchar Vella

vs

**L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar)**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Karkanja Development Ltd u Euchar Vella tad-9 ta' Novembru 2020 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-22 ta' Ottubru 2020 li cahdet l-applikazzjoni PA4620/19 'Construction of 7 garages at lower basement, 1 garage at upper basement, excavation and construction of pool, 10 residential units, 1 class 4B commercial unit and 1 duplex penthouse as per policy P6 – Transition solutions between DZ edge and ODZ' fir-Rabat Ghawdex;

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

Rat l-atti kollha u semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan l-appell jirrigwarda proposta għall-bini ta' garaxxijiet, appartamenti u pixxina [Referenza għall-ahhar pjanti prezentati lill-Awtorita a fol 116D, 116E u 98D sa 98J fil-process tal-applikazzjoni PA4620/19]. L-izvilupp huwa propost fuq sit li jinsab barra miz-zona tal-izvilupp fuq Triq Papa Gwanni Pawlu II fil-limiti tar-Rabat, Ghawdex. Is-sit tal-izvilupp jinsab biswit residenza ezistenti li tinsab gewwa l-konfini tal-izvilupp.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-lppjanar fuq il-bazi ta' erba' ragunijiet ta rifjut, ossia li:

1. L-izvilupp huwa eccessiv ai termini tal-gholi, massa u volum propost, u ma jipprovdix soluzzjoni ta' transizzjoni tajjeb għallbini li hemm gewwa l-iskema tal-izvilupp. L-izvilupp huwa għalhekk meqjus li jmur kontra Policy P6 tal-linja gwida DC15 u Urban Objective 3 tal-iSPED.
2. L-inkluzjoni ta' residenza fil-livell ta' basement huwa kontra Policy P38 tal-linja gwida DC15.
3. L-access għall-parkegg permezz ta' car lift, m'huwiex accettabbli u partikolarment minhabba li l-access għas-sit huwa minn triq arterja, kontra Policies P13 u P25 tal-linja gwida DC15.
4. L-izvilupp kif propost huwa kontra l-Avviz Legali 227 tal-2016 minhabba li l-bini m'huwiex iccertifikat fir-rigward ta' dawl u ventilazzjoni.

Illi permezz tal-appell odjern u fil-konfront ta' dan ir-rifjut, l-appellant jirribatti b'zewg aggravji. Fl-ewwel aggravju, l-appellant jispjega li peremzz tal-prezentazzjoni ta' pjanti emendati u dokumenti ulterjuri, ir-ragunijiet ta' rifjut gew indirizzati, kif jispjega fissegwenti: - -

- Illi skond l-emendi li saru fil-pjanti talizvilupp propost, l-gholi tal-bini m'huwiex ser jeccedi dak li hemm adjacenti, u li dak propost sejjer jghatti l-blank party wall tas-sit biswit bhala beneficciu għall-estetika tal-post; - -
- Illi fir-rigward tat-tieni raguni tar-rifjut, l-appellant jigbed l-attenzjoni għall-fatt li hemm dislivell sostanzjali u li għalhekk ir-residenzi fil-livell sottoterran ser ikollhom outlook adegwat fuq l-ODZ. Kazijiet simili gew approvati minn l-Awtorita' bhal fil-kaz ta' PA1195/17 u PA1789/18 u allura l-appellant jinsisti li l-istess għandu japplika;
- Illi fir-rigward tat-tielet raguni ta' rifjut, l-appellant jghid li mhux ser ikun hemm perikolu jew kunflitt mat-traffiku minhabba li l-izvilupp jinkludi waiting area, filwaqt li dan l-arrangament ser jassigura li l-kumpliment ta' parkegg rikjest malizvilupp jigi provdut sabiex ma jkunx hemm parkegg fit-triq. L-appellant jigbed l-attenzjoni għall-fatt ukoll li hemm approvat parkegg ta' stabbiliment kummercjali vicin b'access dirett fuq l-istess triq arterjali u li dan qatt ma holoq problemi fir-rigward ta' sigurta' fit-triq arterjali. - -
- Illi fir-rigward tar-raba' raguni ta' rifjut, l-appellant jigbed l-attenzjoni wkoll li d-dokument tal-Inginier kien gie sottomess sabiex jindirizza l-kwistjoni li tikkoncerna dawl u ventilazzjoni, u jghid li l-Awtorita' naqset milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dan.

Fit-tieni aggravju l-appellant jghid li ma nghatawx l-opportunita` sabiex iressqu is-sottomissjonijiet taghhom waqt is-seduta tal-Kummissjoni, u dan bi ksur tar-reasonable expectation tal-appellant. L-appellant jispjega li gialadarba l-Kummissjoni stess talbet fl-ewwel seduta li jigu pprezentati pjanti godda, dan kien juri li l-applikazzjoni kienet ser tigi approvata.

L-Awtorita' zammet ferm mar-rifjut u tigbed l-attenzjoni ghall-fatt li l-pjanti emendati xorta wahda fihom nuqqasijiet kif indikati firragunijiet ta' rifjut. L-Awtorita' tispjega li l-izvilupp huwa eccessiv fid-daqs tieghu fir-rigward tal-erja ta' art li ser tigi zviluppata, li l-ammont ta' residenzi proposti fl-izvilupp huwa wkoll eccessiv, li l-izvilupp ser ikollu impatt fuq it-traffiku taz-zona, filwaqt li lahhar dokumenti li gew ipprezentati xorta wahda ma jindirizzawx in-nuqqasijiet indikati fir-rigward ta' dawl u ventilazzjoni. Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;

Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-ahhar pjanti li gew ipprezentati lill-Kummissjoni fejn l-izvilupp kien gie ridott ghall-bini b'hames livelli, bil-livell tal-lower basement jakkomoda seba' garaxxijiet, u tmien residenzi fil-livelli l-ohra tal-bini. Il-livelli residenzjali ser ikunu maqsuma, b'residenzi li jharsu fuq il-faccata tas-sit u t-triq pubblika, filwaqt li r-residenzi l-ohra ser ikunu jharsu fuq iz-zona rurali ta' madwar is-sit.

Illi ghandu jigi rilevat li l-Awtorita' qatt ma cahdet il-possibilita' li s-sit jigi zviluppat bhala end of development site, minhabba li ssit biswit jikkonsisti minn residenza b'hajt ta' appogg ta' zewg sulari. Bl-izvilupp propost l-Awtorita' kkunsidrat li ser ikun hemm ameljorament ghall-impatt vizwali tal-hajt ta' appogg u sabiex l-izvilupp iservi bhala transizzjoni bejn il-bini gewwa z-zona talizvilupp u z-zona rurali li jiddomina l-kuntest vizwali ta' din iz-zona. Izda, wara li l-Awtorita' qieset ic-cirkustanzi u l-karattru tassit, ikkunsidrat li zvilupp fuq dan is-sit ghandu jkun limitat ghal residenza wahda fuq kull sular u b'hekk inqas densita' residenzjali fuq is-sit, u kif ukoll sabiex l-izvilupp ikun limitat ghal faccata ta' 10 metri li jinkludi side garden obligatorju ta' 3 metri.

L-izvilupp kif propost jikkonsisti minn sit li ser ikollu faccata mibnija ta' madwar 10 metri u side garden ta' kwazi 10 metri ohra. Dan huwa kontra dak permessibbli bhala zvilupp ta' transizzjoni kif tippermetti Policy P6 tal-linja gwida DC15, fejn il-faccata tassit m'ghandiex taqbez wisa' ta' 10 metri. Huwa car ghalhekk, li fuq dan il-punt biss l-izvilupp kif propost m'huwiex accettabbli. M'huwiex fis-sewwa l-argument tal-appellant li l-ghan ta' Policy P6 hija biss sabiex tameljora blank party walls ghal fuq ODZ, u lanqas mhu fis-sewwa l-argument tal-appellant li l-10 metri ghandu jigi Kkunsidrat bhala l-minimu li wiehed jista' jizviluppa bhala faccata.

Irid jinghad li l-bini ta' siti bhal dak odjern, bhala sit ta' transizzjoni, huwa suggett ghall-koncessjoni li tippermetti l-Awtorita' for the wider good u bhala good planning practice, u dan sabiex isir ameljorament ta' impatti vizwali li jaffetwaw b'mod negattiv zoni rurali. Gialadarba il-konsiderazzjoni ghal tali hija permessibbli bhala koncessjoni, u gialadarba s-sit jinsab barra mill-konfini tal-izvilupp, huwa mifhum li l-izvilupp ghandu jkun limitat fid-daqs u l-impatt tieghu sabiex dan iservi l-ghan li jtejjeb u jameljora lkuntest vizwali bejn il-bini u z-zona rurali.

Barra minn hekk, iz-zewg pillasti li jiddefenixxu sit ta' transazzjoni jinkludi li tali edge plots ghandhom ikunu 'an existing street frontage not exceeding 10 metres'. Hija l-fehma ta' dan it-Tribunal li dan il-punt huwa spjegat b'mod car bizzejjed li tali sit ta' transazzjoni ma jistax ikollu frontage li huwa aktar minn 10 metri. Ghalhekk, m'hemmx lok ghal xi interpretazzjoni ulterjuri minn dan, u huwa car li tali siti jistghu biss jigu zviluppati b'frontage fuq it-triq ta' mhux aktar minn 10 metri. Ghalhekk, dak propost b'frontage totali ta' kwazi 20 metru huwa esagerat u jmur oltre minn dak li tippermetti Policy P6 tal-linja gwida DC15.

Dan huwa l-punt principali li fuqu ghandu jitkejjel l-izvilupp propost, u gialadarba dan m'huwiex qieghed jintlahaq, it-Tribunal qieghed jastjeni milli jidhol fil-kwistjonijiet l-oħra tar-rifjut li huma sekondarji u li jikkoncernaw disinn u dettall tal-izvilupp. Dawn il-kwistjonijiet sekondarji jistghu jigu ndirizzati permezz ta' pjanti emendati, izda m'huwiex il-lok li t-Tribunal jitlob ghal tali revizjonijiet, gialadarba l-principju tal-izvilupp m'huwiex accettabbli kif gja diskuss supra f'din id-decizjoni.

Ghalhekk, għall-mottivi hawn diskussi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma r-rifjut kif mahrug minn l-Awtorita' tal-lppjanar fil-konfront tal-applikazzjoni PA4620/19.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal zbalja meta qies id-densita tal-izvilupp fil-konsiderazzjonijiet tieghu meta dan mhux element jew konsiderazzjoni li johrog mill-policy P6 tad-DC2015, u ghalhekk mar ultra vires u d-decizjoni ghandha tigi annullata;
2. It-Tribunal zbalja meta qies li l-policy P6 tesigi li l-izvilupp ma jistax jeccedi 'street frontage' ta' ghaxar metri li fihom hu inkluz tlett metri side curtilage. Id-DC2015 ma jaghtix definizzjoni ta' 'frontage' u t-Tribunal qed iqisha bhala 'plot frontage' li mhix l-istess u din it-terminologija mhix uzata fil-policy P6. Izid li DC2015 jiddefinixxi 'street' bhala spazju li jipprovdi 'frontage to property through which proper vehicular or pedestrian access may be obtained'. In oltre meta titkellem fuq is-side curtilage l-policy P6 tghid li ma jistax ikollha ebda binja fiha. Jissottometti ghalhekk illi t-tlett metri minimu ta' side curtilage ma jiformawx parti mill-izvilupp ta' ghaxar metri, liema side curtilage jista' jkun akbar. Il-binja pero jista' jkollha frontage sa massimu ta' ghaxar metri.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mis-sewwa. Fl-ebda hin it-Tribunal ma ikkunsidra l-kwistjoni tad-densita tal-binja bhala konsiderazzjoni sostanzjali ghad-decizjoni tieghu. Hu minnu illi irrefera għall-oggezzjonijiet li saru mill-Awtorita dwar id-densita tal-binja

pero d-decizjoni tieghu kienet unikament bazata fuq il-kobor bhala street frontage skont kif jesigi l-policy P6 tad-DC2015.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Jibda biex jinghad illi kif anki issottometta l-istess appellant, hu qed jilmenta minn interpretazzjoni ta' policy senjatament dik P6 tad-DC2015. Bhala principju dan l-ilment lanqas hu wiehed li jista jsir appell dwaru ghaliex hi l-applikazzjoni hazina ta' ligi, pjan jew policy li jistghu jsiru appelli dwarhom cioe 'punti ta' ligi stretti' mhux interpretazzjoni ta' policy indikata bhala dik applikabbli u li dwarha l-appellant ma jaqbilx kif giet interpretata. In linea ta' massimu, kwistjonijiet ta' interpretazzjoni, speċjalment fejn jirrigwardaw kwistjonijiet ta' ippjanar jew teknici huma fdati fid-diskrezzjoni tat-Tribunal. Il-Qorti tintervjeni biss jekk it-Tribunal ikun interpreta ligi, pjan jew policy b'tali mod li tirrendi inapplikabbli l-applikazzjoni korretta taghha jew ir-ragunament tat-Tribunal ikun tant absurd jew skorrett fattwalment li toqtol l-applikazzjoni tal-ligi, pjan jew policy.

Il-policy P6 tghid hekk:

Transition solutions between DZ edge and ODZ

While the development of existing edge plots located outside the DZ will be acceptable in principle, the Authority will ensure that a suitable transition will be achieved in terms of built volume between the sites within the DZ and the ODZ. The criteria for delineating such edge plots shall be:

- i) An existing street frontage not exceeding 10 metres.
- ii) Located adjacent to an existing blank party wall. The depth of the edge plot will not be allowed to exceed the length of such party wall.

Within these edge plots:

- a) A height transition will be sought. The development must be stepped such that the height of development immediately adjacent to the ODZ will not be higher than 8.5 metres measured externally. It will subsequently be stepped until it reaches the height established for the rest of the DZ, with terraces having a minimum depth of 3 metres each. A roof structure having an area and height according to the provisions of Policy P39 will be permitted.
- b) The development must have a side curtilage of at least 3 metres on the side of the ODZ. Such open space will be landscaped using indigenous species and be designed in a manner to mitigate the impact of the built fabric. No garage will be allowed within the side curtilage.
- c) No blank walls will be generated with the development.
- d) A high architectural design quality will be sought given the prominence of the edge plots and their significant visual implications. In particular, attention

in assessment will be given to its massing and the degree to which it relates to its surrounding context and its character, both within and beyond the DZ.

Il-Qorti ma issib xejn absurd jew tant zbaljat fattwalment li ghandha tid-disturba l-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal. Din kienet kwistjoni ta' interpretazzjoni tat-tifsira tal-parti markata (i) u dik (b) fl-isess policy. It-Tribunal qies li l-kelma frontage kellha tinkludi l-izvilupp kollu inkluz is-side curtilage. Tali interpretazzjoni hi ragonevoli ghaliex qabel mal-istess policy titkellem fuq is-side curtilage l-paragrafu jibda bil-kliem 'within these edge plots'. Il-kelma 'within' tista' taghti x'tifhem li l-faccata fuq it-triq tal-edge plot ghandha tkun ta' massimu ta' ghaxar metri inkluz ('within') it-tlett metri side curtilage. Ghalkemm il-policy tista' taghti lok ghal tifsira differenti pero l-interpretazzjoni tat-Tribunal ma tistax u ma ghandhiex tigi disturbata f'dawn ic-cirkostanzi fejn la hi assurda u anqas eskluza mill-kliem tal-policy u ghalhekk l-aggravju tal-appellant qed jigi michud.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Karkanja Development Ltd u Euchar Vella u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-lppjanar tat-22 ta' Ottubru 2020, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhalled

Anne Xuereb
Deputat Registratur