Lofaro & Simiana Advocates
Pierre Lofaro LL.D. • Mark Simiana LL.D. • Gerald Bonello L.P.

91A/1, Archbishop Street,
Valletta VLT 1446 - Malta
Tel: (356) 2122 7800
Fax: (356) 2123 1710
e-mail: l&td@onvol.net

Fit-Tribunal ta' Reviżjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar

ENVIRONMENT AND PLANNING REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
26 NOV 2020
FLORIANA

PA/03600/20

Kenneth Abela

Vs.

L-Awtorità ta' l-Ippjanar

Rikors ta' l-Appell ta' l-applikant Kenneth Abela

Bir-rispett jesponi:

Illi permezz ta' applikazzjoni ta' żvilupp bin-numru PA/03600/20, l-applikant talab li jitħalla jwettaq żvilupp konsistenti mill-proposta "to construct 15 square metre agricultural store", u dan fis-sit indikat ċjoè għalqa fl-inħawi Ta' Rdum, fil-Qala ġewwa Għawdex.

Illi din l-applikazzjoni ġiet rifjutata mill-Awtorità appellata b'deċiżjoni datata 30 t'Ottubru, 2020, u ppubblikata fil-11 ta' Novembru, 2020, u bir-raġuni ta' rifjut tkun:

> The site falls within a designated Area of Ecological Importance and Area of High Landscape Sensitivity which is surrounded by natural habitats. Thus, the proposal runs counter to criterion 4 of Policy 2.5A of the Rural Policy and Design Guidance (RPDG), 2014 and Policies 1.2F, 1.2G and 1.2H.
>
> The proposal also fails to comply with the objectives of the SPED 2015, in particular policies TO1, TO8 and RO4, which aim for the protection of the environment, limiting land take up and controlling activities which might have an impact on the area

Illi l-applikant iħossu aggravat b'din id-deċiżjoni, u għalhekk qed jinterponi appell minnha.

Illi l-aggravju ta' l-applikant huwa ċar u manifest, billi d-deċiżjoni appellata eskludiet il-possibilità ta' l-iżvilupp propost minħabba qari u interpretazzjoni żbaljata tal-policies applikabbli.

Illi mhux kontestat li l-proposta ta' l-applikant kellha tiġi meqjusa u kkunsidrata abbażi tal-policy 2.5A tar-Rural Policy and Design Guidance (RPDG), 2014. Però huwa evidenti mid-deċiżjoni appellata illi l-Awtorità ikkonkludiet illi l-proposta ta' l-applikant ma hijiex aċċettabbli għax tirreferi għal sit li huwa "designated Area of Ecological Importance" u "Area of High Landscape Sensitivity". Għalhekk, l-Awtorità eskludiet il-proposta ta' l-applikant aprioristikament, abbażi tal-konsiderazzjoni waħdanija ta' fejn jinsab is-sit, u xejn iktar.

Illi madanakollu, il-policy applikabbli ma tgħidx hekk. Il-kriterju erbgħa (4), ċitat espressament fid-deċiżjoni appellata, jgħid:

> Permission may be granted for the construction of a building (or an extension to an existing building) for farming facilities intended for sustainable farming and to comply with rules and regulations related to the EU's Common Agriculture Policy and National Agricultural Policy. Farming facilities may include storage of farm machinery, agricultural equipment and inputs, produce, grading, cold storage, health and safety and sanitary facilities, provided that all of the following criteria are satisfied:
>
> (4) the proposed development is of a high quality rural 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 and scheduled AHLV) 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**;

Illi huwa ċar daqs il-kristall li l-policy ċitata mill-Awtorità appellata ma tgħidx li kmamar rurali ma jistgħux jinbnew f'siti bħal dawk meritu ta' din l-applikazzjoni. Tgħid biss li dak huwa l-prinċipju regolatur, iżda tippermetti li tali prinċipju ma jiġix applikat fejn wara evalwazzjoni neċessarja, jitqies li l-iżvilupp ma jkunx jikkomprometti dawk il-karatteristiċi li minħabba fihom is-sit ikun ġie skedat.

Illi għalhekk huwa evidenti, senjatament mid-DPAR kif ukoll mill-atti ta' l-applikazzjoni stess, li l-Awtorità naqset kompletament milli twettaq evalwazzjoni sabiex tara jekk il-proposta ta' l-applikant tikkompromettiex dawn il-karatteristiċi, minkejja li skond il-policy ċitata minnha stess, l-Awtorità kellha d-dmir li tagħmel tali evalwazzjoni.

Illi bil-fatt waħdu li din l-evalwazzjoni ma saritx, irendi d-deċiżjoni appellata nulla u vizzjata, u rexxindibbli sabiex b'hekk ikun jista' jsir dak li kellu jsir.

Illi l-applikant jirriserva d-dritt li jressaq il-provi in sostenn tat-teżi tiegħu li l-proposta ta' żvilupp tiegħu ma tikkompromettiex is-sit u l-karatteristiċi tiegħu, u li għalhekk jissodisfa l-ħtiġiet tal-kriterju erbgħa tal-Policy 2.5A.

Illi stabbilit li l-proposta tissodisfa l-Policy 2.5A, l-istess għandha tiġi ritenuta wkoll konformi mal-Policies l-oħrajn ċitati fid-deċiżjoni appellata, billi:

(i) dawn huma policies ġeneriċi li kwindi jċedu posthom għal Policy 2.5A, li titqies *lex specialis* fil-konfront ta' proposti għall-kostruzzjoni ta' kmamar rurali ġodda, jew estensjonijiet għal kmamar eżistenti;

(ii) f'kull każ, dawk il-policies kollha jintrabtu mal-premessa li mhux permessibbli proposti ta' żvilupp li jkollhom "adverse effect" fuq is-sit rurali. F'dan il-każ, jekk il-proposta ma titqiesx – wara d-debita evalwazzjoni – li tikkomprometti s-sit u l-karatteristiċi tiegħu, kif fuq premess, mela wisq inqas dik il-proposta tagħti lok għal "adverse effect", u għalhekk ukoll il-proposta titqies awtomatikament konformi ma' dawn il-policies ukoll.

Għaldaqstant l-applikant umilment jitlob lil dan ir-rispettabbli Tribunal jogħġbu jirrevoka u jħassar id-deċiżjoni ta' rifjut mogħtija mill-Awtorità appellata fil-konfront ta' l-applikazzjoni ta' żvilupp PA/03600/20, u minflok jgħaddi biex jordna l-ħruġ tal-permess, previa kull kondizzjoni li jidhirlu opportun jimponi.

Avv Mark Simiana

Lista ta' Xhieda

L-applikant, il-Perit Aaron Abela, rappreżentanti ta' l-Awtorità appellata, u professjonisti oħrajn inkarigati mill-applikant in konnessjoni ma' din l-applikazzjoni.

Avv Mark Simiana