



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 12 ta' Lulju, 2023

Numru 21

Appell Nru. 20/2023

**Dorianne Mifsud, Rebecca Busuttil, Sarah Kennard,
Din I-Art Helwa, FAA u Hal Balzan Local Council**

vs

**L-Awtorita tal-Ippjanar u
I-kjamat in kawza CF Developers Ltd Attn. Mr Clifton Cassar**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' CF Developers Limited tal-11 ta' April 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-23 ta' Marzu 2023 li laqa' limitatament l-appell tat-terzi u hassar id-decizjoni tal-Awtorita u wara li ghamel diversi revizjonijiet u rakkomandazzjonijiet ordna li l-process jerga' jsir fl-istadju ta' qabel il-case officer report mehudin in konsiderazzjoni l-istess revizjonijiet u rakkomandazzjonijiet. Il-proposta hi PA8693/20 'Proposed demolition of retail shop (Class 4B - 448.81s.m.), offices and bank (Class 4A - 5,801.87s.m.), restaurant (Class 4C - 785.27s.m.), as was approved in PA/02852/14. Proposed excavation for

basement garages (68 in no.), loading/unloading bays (4 in no.) and car spaces (70 in no.), and proposed construction of retail (Class 4B - 2552.69s.m.) at ground floor level, gym (387.09 s.m.) at basement and ground floor level and 88 in no. residential units (including jacuzzi and pool) from first floor upwards, including penthouses', fil-fond Dolphine Complex, f'Hal Balzan;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi milqugh u irreferiet ghall-appell taghha mid-decizjoni tat-Tribunal;

Rat ir-risposta ta' Dorianne Mifsud et li ssottomettew li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan l-appell gie ntavolat minn terzi kontra l-hrug tal-permess PA08693/20 li fih gie approvat zvilupp t-twaqqiegh ta' kumplessi ta' bini ezistenti li jinkludi diversi uzi kummercjali inkluz bank, hwienet, ufficini u *restaurant*, liema kumpless huwa maghruf bhala 'Dolphine Complex', isir skavar tas-sit, u tinbena blokka gdida. Il-blokka gdida b'mod ewlieni tinkludi garaxxijiet, spazzji ta' parkegg u *loading/unloading* fiz-zewg livelli sotterranti, 9 hwienet Klassi 4B u *gym* fil-livell terran (parti mill-*gym* jaqqad ukoll ma' l-ewwel livell sotterranti), u 88 appartament fis-sulari sovrastanti. Is-sit in mertu jinsab fuq kantuniera b'faccata fuq tlett toroq li huma Triq Guzeppi Frendo, Triq Wied Hal-Balzan u Triq il-Kbira, fil-lokalita' ta' Hal Balzan.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti prezentaw sittax-il (16) aggravju kontra l-izvilupp approvat, li t-Tribunal sejjer jikkunsidra skond is-segwenti:

1. Illi l-permess jonqos milli jissodisfa d-dispozizzjonijiet tal-*Policy* P35 tal-linja gwida DC15 minhabba li skont il-Pjan Lokali m'humieq permessi *semi-basements* f'din iz-zona filwaqt li l-gholi approvat abbazi tal-*Annex 2* huwa dak ta' 16.3 metri li jinkludi *semi-basement*;
2. Illi anke f'kaz li l-gholi massimu permessibli huwa dak ta' 16.3 metri, xorta wahda dan l-gholi qed jigi maqbus b'40 centimetru;
3. Illi l-*Policy* P35 tindika b'mod car li f'kaz ta' bini [barra zoni ta' vilel/*bungalows*] b'gholi massimu ta' 13.5 metri, dan m'ghandux jinkludi aktar minn erba' livelli 'l fuq mill-*highest pavement level*;
4. Illi l-permess jonqos milli jissodisfa d-dispozizzjonijiet tal-*Policy* P36 tal-linja gwida DC15 minhabba li ma sarx kumpens tal-*stepping* hekk kif specifikat fl-imsemmija *policy*;
5. Illi l-permess jonqos milli jipprovi soluzzjoni transitorja kif mitlub f'*Policy* P6 tal-linja gwida DC15 minhabba li l-gholi jonqos milli jirrispetta l-gholi predominanti fiz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana (UCA) fuq in-naha l-ohra tat-triq;
6. Illi l-permess jonqos milli jipprovi soluzzjoni transitorja kif mitlub f'*Policy* P6 tal-linja gwida DC15 applikabbli f'kaz ta' siti immedjatament barra zoni ta' villel/*bungalows* minhabba li ma sarx l-irtirar ta' 3 metri ghal kull livell f'dawk il-livelli li jeccedu l-gholi massimu tal-bini pozizzjonat fiz-zona tal-villel;

7. Illi l-permess jonqos milli jissodisfa d-dispozzjonijiet f'*Policy* P27 tal-linja gwida DC15 minhabba li l-fond tal-bini fillivell terran b'faccata fuq Triq il-Kbira jeccedi 30 metru;
8. Illi l-permess jonqos milli jikkonserva l-bir storiku li jappartjeni ghal bini originali Villino Bar-Bil, liema bir gie kkonservat fl-applikazzjonijiet u l-permessi precedenti;
9. Illi fil-process tal-applikazzjoni u fil-permess mahrug ma sar l-ebda accenn ghan-*nymphaeum* storiku u l-hajt adjacenti li jappartjeni ghal bini originali Villino Bar-Bil, b'dawn ukoll kienu gew kkonservat fl-applikazzjonijiet u l-permessi precedenti;
10. Illi l-applikazzjoni kellha tkun soggett ghal *screening* skont l-iSkeda 1 u ghaldagstant tali applikazzjoni giet sottomessa bilformola zbaljata. Jigi ndikat ukoll li hemm dokumenti mhux accessibli inkluz *project description statement* u aggnamenti tieghu, u li dan jirrizulta f'nuqqas ta' trasparenza;
11. Illi l-permess jonqos milli jissodisfa l-*Planning Circular* 1 tal-2015 minhabba li l-iskala tal-proposta tinnecessita li jsir *Transport Impact Assessment* (TIA), filwaqt li l-ezenzjoni sabiex ma' jsirx it-TIA hija wahda rregolari anke in vista li *traffic generation report* bbazati fuq figuri mehuda bejn it-13 u t-30 t'Awwissu tal-2021;
12. Illi l-iskala kbira tal-izvilupp approvat tinnecessita li jsir EIA ghaliex dan jaqa' fil-*Category II Project* tal-legislazzjoni sussidjarja 549.46 anke ghaliex sar spezzettar tal-progett sabiex jigi evitat l-iskrutinja tal-EIA. Jigi argumentat ukoll lapplikabilita ta' dawn ir-regolamenti ghandha tigi studjata wkoll taht para 13.0.2.1.
13. Illi l-permess jonqos milli jipprovi mmaniGgjar adekwat ghal *loading/unloading*, kif ukoll *goods lift* ta' daqs adekwat, u l-proposta tmur kontra *Policy* CG13 tal-Pjan Lokali minhabba li dan tinkludi tlett hwienet li jeccedu 250 m.k. u l-*Gross Floor Area* (GFA) kumulattiva ta' 2379 m.k.
14. Illi m'hemm l-ebda permess sabiex isir tqaccit tas-sigar maturi tal-Ficus, ghaliex il-prezenza ta' dawn ma gietx indikata u ghalhekk l-ERA ma gietx ikkonsultata fuq din il-kwistjoni. Jindikaw li filwaqt li l-izvilupp ezistenti jinkludi rtirar, l-izvilupp approvat ser ikollu impatt fuq is-sigar ghaliex l-iskavar jasal sal-bankina u anke jmur oltre.
15. Illi l-permess jonqos milli jaghmel tajjeb ghall-intensifikazzjoni tal-izvilupp li ser ikollu impatt negattiv fuq l-infrastruttura taz-zona partikolarment minhabba l-gharghar attwali, il-kapacita tad-dranagg prinċipali u z-zieda fid-domanda fuq in *network* tal-ilma tax-xorb.
16. Illi r-rapport tal-inginier a fol 623Q huwa inadegwat.

Illi l-Awtorita tal-Ippjanar zammet ferma mal-pozizzjoni taghha, u fir-risposta taghha wiegbet bis-segwenti:

- Illi l-introduzzjoni ta' *basement* fuq dan is-sit huwa diga` kommess b'permessi precedenti li kienu jinkludu l-approvazzjoni ta' *basement*, inkluz il-permess PA2852/14, u li filwaqt li fis-sentenza moghtija fl-appell numru 26/2021 il-Qorti ndikat li l-gholi applikabbli kellu jkun dak ta' binja minghajr *basement* (minhabba li l-proposta ma kienetx tinkludi t-thaffir ta' *basement*), fil-kaz odjern l-introduzzjoni ta' *basement* kien diga` approvat;
- Illi minhabba li dan is-sit jinsab fuq tlett toroq, l-gholi tal-bini jigi kkunsidrat kemm skont *Policy* P35, kif ukoll skont *Policy* P36, b'din tal-ahhar tapplika f'kaz ta' triq mzerzqa. Tispjega li l-applikazzjoni korretta ta' *Policy* P36 tinvolvi *offsetting* tat-topografija tat-triq sal-gholi massimu u f'kull punt fejn jinqabez dan l-gholi, dan ma jridx ikun aktar minn 3.4m, u kif muri fuq il-pjanti approvati, la darba l-gholi massimu tal-binja proposta mkien ma jaqbez l-gholi ta' 3.4m, ma kienx hemm bzonn li tigi applikata xi *compensation* tul is-sit kif tesigi *Policy* P36;
- Illi l-Awtorita qieset l-gholi ta' 3 sulari u *semi basement* stabbilit fil-Pjan Lokali u kif interpretat skont *Policy* P35 u *Annex 2* tal-linja gwida DC15 jsarraf f'gholi massimu ta' hames livelli, b'dan l-gholi huwa applikabbli wkoll ghal kull wahda mit-tlett kolonni fuq it-tabella tal-*Annex 2*. Tispjega li n-numru massimu ta' livelli ma jiddependix minn liema tip ta' *basement* huwa accettabli, imma l-gholi massimu huwa marbut man-numru ta' sulari kif msarrfa fit-tabella *Annex 2*, u ghalhekk kienet korretta li tapprova approvat l-gholi massimu ta' 16.3m, b'hames livelli kif muri fit-tieni ringiela tal-*Annex 2*;
- Illi skont *policy* P4, l-applikazzjoni ta' Fig 18(b) huwa applikabbli f'Zoni ta' Konservazzjoni Urbana (UCA) u mhux ghal siti li jinsabu l-barra minn din iz-zona, u la darba fil-kaz odjern il-

UCA jinsab fuq in-naha l-ohra tat-triq (u mhux appogg mal-UCA), dak li hemm fil-UCA ma jistax jitqies bhala xi forma ta' *commitment* li jimpingi fuq l-gholi approvat skont ilPjan Lokali;

- Illi ghalkemm is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali (SCH) indikat li d-disinn tal-bini ghandu jirrifletti l-kuntest li jinsab fih dan is-sit, l-Kummissjoni tal-Ippjanar ghalkemm ghandha l-obbligu li tqis kull kumment ta' entitajiet esterni, m'hijjex marbuta li tiehu decizjoni skont kif jigi rakkommandat minn dawn l-entitajiet;
- Illi l-appell numru 96/20 imsemmi fl-ambitu ta' *Transition Design Solutions* jirrigwarda sit f'lokalita' u kuntest differenti, u ghalhekk setghet tigi kunsidrata fig 18 minhabba li kienu se jigu kreati appoggi mikxufa li jharsu ghal fuq il-UCA;
- Illi kif evidenti mir-ritratti mill-ajru tal-2018, jirrizulta li ma hemm l-ebda *side garden* li jmiss mal-appogg tas-sit odjern li jhares fuq il-villel in kwistjoni u ghaldaqstant r-rewizit tal-*Policy P6* mhux applikabbli. Minkejja dan, l-gholi tal-faccata proposta li tmiss mal-genb tal-villa adjacenti huwa ta' zewg sulari;
- Illi s-sit huwa kommess b'permess precedenti PA 2852/14 b'53 metru fond mill-linja ufficjali tal-bini fil-livelli kollha, u la darba l-applikant irrispetta l-fond approvat u kommess b'permess precedenti, il-Kummissjoni kellha kull ragun li tapprova l-fond aktar minn 30 metru ghall-imsemmija livelli;
- Illi fir-risposti tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali ma saret l-ebda referenza ghall-bir storiku ndikat mill-appellant;
- Illi l-applikazzjoni giet processata fuq il-pjanti u l-informazzjoni disponibbli quddiem l-Awtorita', b'dawn ma kienux juru *nymphaeum* u l-hajt originali, filwaqt li anke fuq il-pjanti approvati fil-permess precedenti PA2852/14, ma hemm l-ebda ndikazzjoni ta' din l-istruttura;
- Illi l-applikazzjoni giet iprocessata bhala *Schedule 1 application* u ghalhekk skont il-parametri ta' *major development application* kif mitlub mill-Ligi Sussidjarja 552.13 tal-Ligijiet ta' Malta;
- Illi l-process tal-*iscreening* m'huwiex miftuh ghall-partecipazzjoni tal-pubbliku, filwaqt li meta dan l-istadju jigi ffinalizzat, hekk kif jitlob l-Artikolu 33 (2) tal-Kapitolu 552, l-Awtorita' toffri l-possibilita lil kull min ghandu xi nteress ghal dan lizvilupp propost sabiex jara l-informazzjoni relatata, u f'kaz li kien hemm xi dokumenti mhux disponibbli, dawn setaw intalbu waqt il-process;
- Illi l-appellanti kellhom ukoll l-oppportunita' li waqt il-laqgħa tal-Kummissjoni jagħmlu talba għal tali dokumenti, u fil-fatt il-Kummissjoni stess fl-ewwel laqgħa talbet lil *case officer* sabiex jagħmel disponibbli għall-pubbliku id-dokumenti 39a u 39b;
- Illi kif indikat fil-*case officer report* aggornat, jirrizulta li waqt il-process tal-*iscreening*, l-applikazzjoni odjerna giet riferuta lill-Awtorita' tal-Ambjent u Rizorsi (ERA) li minn naha tagħhom infurmaw li l-proposta ma tikkwalifikax għal *EIA Screening* addizzjonali skont il-legislazzjoni sussidjarja 549.46;
- Illi kif indikat fil-*case officer report* aggornat, jirrizulta li t-*Transport Planning Consultant* tal-Awtorita' talbet li jigi kkummissjonat studju dwar it-traffiku, u wara li gie prezentat dan l-istudju gie konkluz li full *Transport Impact Assessment* m'huwiex bzonnjuz, filwaqt li l-Awtorita' tat-Trasport ikkummentat li wara li rat ir-rakkommandazzjoni tat-*Transport Planning Consultant*;
- Illi l-*case officer report* aggornat jtkellem fuq il-kwistjoni ta' *loading* u *unloading*, u wara talba tal-Kummissjoni gew sottomessi pjanti riveduti fejn ittiehdu diversi mizuri biex id-distribuzzjoni tal-affarijiet relatati ma' dawn il-hwienet isir b'mod intern u sikur;
- Illi s-sigar li qed jagħmel referenza għalihom l-appellant ma jagħmlux parti minn dan is-sit odjern tant li jinsabu fuq il-bankina pubblika;
- Illi kif indikat fil-*case officer report* aggornat, jirrizulta li l-proposta gie accettat mid-Dipartiment tal-Protezzjoni Civili u dan wara li gie ikkonsultat in-*National Flood Relief Project* (NFRP), filwaqt li gie sottomess rapport ta' inginier li ccertifika li ser jittiehdu numru ta' mizuri sabiex jindirizzaw problemi marbuta ma' gharghar fuq dan is-sit, bil-permess jinkludi wkoll kundizzjoni sabiex issir certifikazzjoni mill-inginier responsabbli;
- Illi l-istudji dwar l-gharghar saru minn inginier rikonoxxut u ghaldaqstant l-Awtorita mhux ha tidhol fil-kompetenza ta' dan ir-rapport.

Illi fir-risposta tal-applikant (illum *permit holder*) ssir referenza ghar-risposta tal-Awtorita tal-Ippjanar u jaghmel tieghu largumenti hemm indikati, filwaqt li jigu mressqa s-segweni punti addizzjonali:

- Illi r-referenza maghmula fl-ewwel aggravju ghall-appell 26/2021 hija f'kuntest ghall-kollox zbaljat ghaliex f'dak il-kaz gie kkunsidrat li fuq is-sit ma kienx permess *basement* jew *semi basement* skont il-Pjan Lokali. Jargumenta li huwa ghallkollox irrilevanti jekk l-izvilupp jinkludix *basement* fuq is-sit, ghaliex jekk fl-istess triq li ghandha l-istess gholi, ilkonverzjoni mill-Pjan Lokali ghall-*Annex 2* tal-linja gwida DC15 ghandu jkun kostanti ghall-siti regolati bl-istess gholi (kemm jekk l-izvilupp jinkludi *basement*, kif ukoll hekk ma' jinkludix *basement*). Josserva wkoll li l-izvilupp attwali fuq is-sit jinkludi *basement* u ghalhekk anke hawn il-paragun ma jaghmilx sens;
- Illi l-permess PA01139/16 gie mahrug fl-istess zona (in-naha opposta tal-*villa area*) u fuq sit li ghandu l-istess *height limitation* tas-sit odjern, bl-gholi approvat huwa identiku ghall-kaz odjern u jinkorpora bini ta' 4 sulari u *penthouse*;
- Illi m'huwiex minnu li sabiex tikkonverti l-gholi li jistabbilixxi il-Pjan Lokali f'dak li jistabbilixxi l-*Annex 2*, wiehed irid jipprovdi l-*basement* stipulat fil-Pjan Lokali ghaliex fejn hemm gholi ta' 3 sulari u *semi-basement*, hemm intitolament ghall-gholi massimu ta' 17.5 metri u ta' hames sulari (kemm jekk l-izvilupp jinkludi *semi-basement*, kif ukoll hekk ma' jinkludix *semi-basement*);
- Illi peress li m'hemmx raguni differenti, l-izvilupp approvat fil-permess odjern huwa bl-istess gholi u l-istess numru ta' sulari approvati fil-permess PA01139/16, u f'dan ir-rigward issir referenza ghal decizjoni tat-Tribunal moghtija fl-appell numru 453/20;
- Illi kull permess jinhareg bil-kundizzjoni legali illi jekk jinstab xi haga fis-sit li timmerita il-konservazzjoni, din ghandha tkun rapportata immedjatament, u minkejja li ma hemm l-ebda indikazzjoni li hemm xi cisterna taht xi parti mis-sit, jekk dan ikun il-kaz, allura jiskatta mekkanizmu ezistenti u legali sabiex wiehed jirregola ruhhu f'tali eventwalita;
- Illi l-istruttura in kwistjoni m'hijiex xi struttura mohbija u certament jidher car illi m'hijiex struttura illi kienet originarjament fis-sit, jew fil-pozizzjoni li tinsab fiha illum, u f'kull kaz ma hemm l-ebda impediment li tali struttura tinzamm fuq is-sit u tigi nkorporata fil-gonna tal-izvilupp approvat;
- Illi s-sigar indikati lanqas biss jinsabu fis-sit mertu tal-kaz odjern u allura wiehed ma jistax jifhem l-allegazzjoni ta' l-appellanti;
- Illi r-*roof area* tal-bini approvat hija l-istess bhar-*roof area* tal-bini ezistenti, ghaldaqstant ma jifhimx l-argument talappellanti rigwardanti l-gharghar [Sottomissjoni datata 17 ta' Jannar, 2023].

Illi fix-xhieda tar-rapprezentant tal-SCH gie ndikat li fl-evalwazzjoni taghha hija primarjament strahet fuq dokumentazzjoni prezentata fl-applikazzjoni, t-thassib dwar in-nicca ta' Santu Rokku li tinsab fil-kantuniera tal-binja. Gie ndikat ukoll li l-SCH saret biss taf bin-*nymphaeum* wara li hareg il-permess u sussegwentament tat direzzjoni lill-*permit holder* sabiex dan jigi ntegrat fl-izvilupp u gie ndikat ulterjorment li ma kienx hemm diskussjonijiet dwar il-hajt antik li jinsab wara n-*nymphaeum*. ix-xhud indika wkoll li l-ahhar risposta tas-Sovrintendenza hija dik datata 15 ta' Marzu 2022 f'dok a fol 458a, u li dok a fol 554g huwa semplicement *approval* tal-*Works Method Statement* tan-nicca ta' Santu Rokku. Fir-rigward tal-bjar taht is-sit indika li ssovraintendenza m'ghandha l-ebda informazzjoni, u ma gietx mgharrfa li hemm xi bjar jew cisterni taht l-izvilupp prezenti, u li l-prassi f'kaz ta' skoperta ta' bjar tiddependi mill-mod kif jagixxi min ikun qed jaghmel ix-xoghlijiet, filwaqt li kkonferma li huwa ddiskuta mal-perit inkarigat fl-eventwalita' li jinstabu cisterni. Fir-rigward tan-*nymphaeum* il-pozizzjoni mehuda kienet dik li dan jizzarma u jigi rikostruwit u ntegrat b'mod xieraq fl-izvilupp [Xhieda moghtija fis-seduta tal-31 ta' Jannar, 2023].

Illi b'kontinwazzjoni ghal din ix-xhieda, gie kkonfermat li l-SCH ma spezzjonatx is-sit u li din l-entita' giet infurmata bl-ezistenza tan-*nymphaeum* fis-6 ta' Settembru tal-2022, u giet

provdata wkoll kopja tal-korrispondenza bl-*email* bejn I-SCH u I-perit inkarigat fir-rigward ta' dan in-*nymphaeum* [Sottomissjoni datata 31 ta' Jannar, 2023].

Illi fix-xhieda ta' Annie Falloon bhala rapprezentant tat-*Transport Planning Unit* (TPU) fi hdan I-Awtorita gie ndikat li fil-bidu tal-process, inhargu *Terms of Reference* ghal TIA izda sussegwenti gie sottomess *traffic generation report* li kien jindika differenza zghira mill-*peak hour trip generation* tal-izvilupp gia approvat, u ghalhekk ma kien hemm I-ebda beneficcju li jsir TIA. Indikat ukoll li TIA's normalment ma jidhlux fi kwistjonijiet relatati mat-tqassim intern, izda li I-process tal-ippjanar jinkludi I-bzonn li jkun hemm *unloading provision* adegwat. Gie ndikat ukoll li I-provvediment ta' *servicing* fil-livell sotterran huwa accettabli, izda li hija m'hijjex konsapevoli tat-tibdil li sar fil-livell sotterran li jinkludi *lift shafts* vicin tar-rampi [Xhieda moghtija fis-seduta tal-31 ta' Jannar, 2023]. Waqt il-kontro-ezami, ix-xhud specifikat li ma kienx I-irwol taghha li fil-process tevalwa t-tqassim intern tal-parkegg, izda min dak li setghat tara mill-pjanti, dan isegwi I-*parking standards* u I-*Policy P13* li I-irrigwarda standards dwar *vehicular access* u li dan gew evalwati mill-*case officer* inkarigat [Xhieda moghtija fis-seduta tal-31 ta' Jannar, 2023].

Illi fix-xhieda ta' Susanna Bonello bhala rapprezentanta ta' *Transport Malta* (TM) gie ndikat li din I-entita` toqghod fuq il-parir tal-Awtorita` tal-Ippjanar dwar jekk I-izvilupp propost ikunx jimmerita li jsirlu TIA, u li fir-risposta li kienu rceview fil-kaz odjern irrizulta li ma kienx hemm bzonn li jsir TIA. Gie kkonfermat li I-iswept paths indikati f'dok a fol 486 huma 4.76m bi 1.9m, u gie ndikat li TM ma tidholx fi tqassim intern tal-izvilupp, u li TM tidhol biss meta jkun hemm xi haga li taffettwa t-triq. Izda gie ccarat li meta hemm zviluppi kbar "*normalment naraw li jkun hemm, iva, loading/unloading fuq gewwa, kif anke mill-Planning stess through studies etc., jigi rakkommandat dejjem I-istess li jsir fuq gewwa within the site kemm jista' jkun.*" u li ladarba I-izvilupp odjern fih certu ammont ta' *commercial*, dan huwa kkunsidrat bhala zvilupp kbir [Xhieda moghtija fis-seduta tal-31 ta' Jannar, 2023].

Illi gie sottomessa ghan-nom tal-*permit holder* affidavit ta' Patricia Philippa Apap Bologna nee' Bianchi, li fih gie ddikjarat li lpropjeta in kwistjoni originarjament kienet proprjeta` ta' missierha, u li I-istruttura murija fir-ritratt anness mmarkata bhala 'Struttura A' giet mibnija u kien missierha stess li bnienha fil-propjeta' meta nbena il-kumpless *Dolphin Centre* [Sottomissjoni datata 14 ta' Frar, 2023].

Illi I-*permit holder* esebixxa pjanta li tinkludi *survey* tas-sit imqabbel mal-PA02852/14 li juri li I-istruttura tan-*nymphaeum* indikata mill-appellanti tinsab fil-livell tal-*ground floor* taht liema hemm *basement* approvat u mibni anke tramite I-permess originali ta' I-izvilupp u rikonfermat fis-sena 2014 [Sottomissjoni datata 16 ta' Frar, 2023].

Illi s-sottomissjonijiet finali tal-appellanti jikkonsistu f'zewg dokumenti separati [Sottomissjoni datata 24 ta' Frar, 2023].

Illi fl-ewwel nota tas-sottomissjonijiet finali tal-appellanti huma jishqu li I-permess mahrug jonqos milli jissodisfa I-fond ta' 30 metru kif specifikat fil-*Policy P27*, b'dan japplika wkoll ghall-fond tal-livell sotterran. Jindikaw li din il-*policy* tapplika kemm f'kaz ta' zvilupp gdid u kemm f'kaz ta' *redevelopment*, u li din tispecifica li I-integrita tal-gonna u btiehi ezistenti ghandhom jigu ssalvagwardjati kif ukoll li ghandu jkun hemm element ta' *landscaping* hekk kif indikat fil-*Guidance G41*.

Illi fit-tieni nota tas-sottomissjonijiet finali tal-appellanti jigu mressqa diversi punti teknici rigwardanti I-aspett ta' trasport soggett ghal hdax-il aggravju li jinkludu s-segwenti:

- Illi filwaqt li I-paragrafu 4 fi *Planning Circular 1* tal-2015 jitkellem dwar sottomissjoni ta' *Simplified Traffic Statement* (STS) minflok TIA, dan jirreferi ghal zvilupp modesti li jaqaw taht I-iskeda 1 li pero ma jinkludux informazzjoni sufficjenti sabex wiehed jasal ghal gudizzju

razzjonali f'dak li jirrigwarda trasport. Illi madankollu l-izvilupp approvat fil-kaz odjern m'huwiex wiehed modest u ghalhekk l-ezenzjoni li jsir TIA kienet irregolari, b'bazata fuq suppozizzjonijiet, kalkoli u ragunament zbaljat.

- Illi kontrarjament ghall-eccezzjoni imsemmija fil-*Planning Circular* 1 tal-2015, ir-*redevelopment* propost m'huwiex modest f'termini ta' volum, skala, uzu u ammont ta' traffiku ggenerat, u li fil-fehma taghhom iz-zieda fl-ammont ta' traffiku b'rizultat ta' zieda fl-erja tal-hwienet u l-ammont ta' residenzi kienet tirrikjedi s-sottomissjoni ta' TIA;
- Illi filwaqt li jidher li wahda mir-ragunijiet wara l-ezenzjoni li jsir TIA hija marbuta mal-GFA tal-izvilupp approvat fil-PA02854/14, il-kalkolu tal-GFA tal-PA02854/14 jinkludi kuraturi bejn il-hwienet li lkoll huma inqas min 75 m.k., u lkonsulenti tat-TIA jidher li kkunsidraw li l-generazzjoni ta' traffiku ta' hwienet u ufficini hija ekwivalenti, u naqsu milli jikkonsidraw li l-iskala tal-hwienet gia approvati huma ta' natura lokali;
- Illi l-korrispondenza bejn l-applikant u *Transport Planning Unit* (TPU) m'hijix disponibbli, izda jidher li l-ezenzjoni tat-TIA saret minghajr ma saru mistoqsijiet dwar is-*servicing tar-retail areas*;
- Illi waqt l-ipprocessar tal-applikazzjoni, u partikolarment waqt il-laqgħat quddiem il-Kummissjoni tal-Ippjanar, irrizulta li lispazju allokat għas-*servicing* tal-hwienet huwa insufficjenti, u wara wahda min dawn il-laqgħat gew sottomessi pjanti godda li jinkludu *servicing lifts*, izda dawn qatt ma gew studjati mit-TPU u *Transport Malta* (TM), b'dan gie kkonfermat waqt ix-xhieda mir-rapprezentant tat-TPU;
- Illi kif indikat waqt din ix-xhieda, is-*swept paths* fil-pjanti godda huwa għal daqs ta' vettura medja (għalkemm kemmxejn usa) u ma gewx *reviewed*, u filwaqt li l-applikant qed jindika li hemm numru ta' vetturi kummercjali b'dan id-daqs, m'hijix in-norma li hwienet jigu *serviced* b'karrozzji kummercjali twal 4.67 metri;
- Illi fl-ebda mument ma ntalbet spjegazzjoni ta' kif ser jigi mmaniggjat *un/loading*, u dan huwa anomolu għaliex f'kaz ta' zvilupp kummercjali ferm izghar approvat fil-permess PA05507/20, *Transport Malta* (TM) specifkament talbet dan;
- Illi l-arrangament emendat kif indikat fuq il-pjanti godda jimplika li ser ikun hemm dhul u hrug regolari ta' *lorries* sabiex ikun hemm *servicing* tal-hwienet, u għalhekk it-*traffic generation report* kellu jigi revedut sabiex tali emendi jigu riflessi;
- Illi r-rampi li jagħtu għal livelli sotterranji wkoll kellhom jigu studjati minhabba l-*vicinanza* ta' dawn għas-*service lifts*;
- Illi t-*Trip Generation Study* inkluz fit-TIA jqabbel l-izvilupp odjern mal-izvilupp approvat fil-permess PA02852/14, izda hafna mill-hwienet u ufficini approvati kienu gia magħluqa meta saret l-applikazzjoni, u għalhekk it-*Trip Generation Study* kellu jirrifletti dan;
- Illi b'referenza għal paragrafu 4.4 tal-*Planning Circular* 1 tal-2015, anke meta l-izvilupp approvat huwa kkumparat mal-izvilupp precedentament approvat, it-*Trip Generation Study* juri li l-ammont ta' *trips* addizzjonali nhar ta' sibt huwa 1492 u filwaqt li l-mejda ta' *trips* addizzjonali huwa 920, filwaqt li m'huwiex car jekk vetturi għas-*servicing* tal-hwienet huwiex rifless, għandaqstant il-konkluzjoni ta' dan kellha tkun li l-STS m'huwiex sufficjenti u li għandu jintalab TIA.

Illi fis-sottomissjonijiet finali tal-*permit holder* jitressqu s-segħenti punti:

- Illi l-parti li teccedi il-fond ta' 30 metru mill-linja tal-bini hija pozizzjonata fil-livell sotterran kif mehud mill-*highest street level* fi Triq il-Wied, dan hekk kif jirrizulta mill-pjanti a fol 494K u 643J;
- Illi l-proposta tinkludi zoni ta' rekrejazzjoni kbira fuq in-naha ta' wara u l-bini propost huwa madwar 23 metru l-bogħod min propjetajiet ta' terzi, b'dan kollu jintroduci spazju miftuh li huwa kbir u adekwat meta mqabbel mal-bini ezistenti u approvat. Jindika li l-bini ezistenti jikkreja ħajt t'appogg u nuqqas ta' ventilazzjoni għal propjetajiet tal-madwar, partikolarment dawk tad-djar li jinsabu fi Triq il-Papa Piju XII li s-sidien tagħhom jaraw l-izvilupp odjern f'dawl positiv;

- Illi wiehed irid ihares ukoll lejn il-*commitment* ezistenti li gie kkonfermat fil-PA/2741/14 li ghadu validu, bil-permessi precedenti kienu PAB00844/90, PA05116/03, PA00896/06 u PA05145/10;
- Illi l-izvilupp approvat fil-permess PA02852/14, li jista` jigi ezegwit, ma kienx gie oggezzjonat u ghalhekk dan huwa wiehed finali, bl-imsemmi permess b`mod car jippermetti zvilupp simili ghal dak approvat fil-kaz odjern;
- Illi kif indikat fil-*case officer report*, meta wiehed iqis il-*commitment* fuq is-sit u t-titjeb fid-disinn tal-parti retrostanti, lirtirar fuq in-naha ta` wara jissalvagwardja l-integrita tal-btiehi ezistenti konformi mal-*Policy P27* tal-linja gwida DC15. F`dan ir-rigward issir referenza ghad-decizjoni tat-Tribunal moghtija fl-appell numru 297/20, u finalment jindika li ghandu jkun hemm ukoll konsiderazzjoni tal-konfigurazzjoni tas-sit u tal-fatt li l-izvilupp jinkludi spazju miftuh li illum ma jezistix;
- Illi fir-rigward tar-rapport dwar it-traffiku, jindika li l-kummenti tal-appellanti huma msejsa fuq l-ewwel verzjoni tar-rapport ghaliex il-kwistjoni mqajjma dwar il-kurituri kienet giet indirizzata fit-tieni verzjoni u fin-nota ricentament sottomessa. Jindika wkoll li m`huwiex minnu li r-rapport jindika li l-generazzjoni ta` traffiku ta` hwienet u ufficini huma ekwivalenti, dan ghaliex it-tabelli 28 u 29 tar-rapport datat Lulju 2022 juru li hemm differenzi [Sottomissjoni datata 3 ta` Marzu, 2023].

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

Ikkunsidra;

L-Ewwel Aggravju

Illi dan l-aggravju jirrigwarda l-gholi massimu permissibli tal-bini, bl-appellanti jargumentaw li dan jonqos milli jissodisfa ddispozizzjonijiet tal-*Policy P35* tal-linja gwida DC15 ghaliex filwaqt li l-gholi approvat abbazi tal-Anness 2 huwa dak ta` 16.3 metri li jinkludi *semi-basement*, skont il-Pjan Lokali m`humieq permissi *semi-basements* f`din iz-zona. Jargumentaw ukoll li gialadarba l-proposta ma tinkludix *basement* elevat, ma jstax isir uzu tal-gholi ta` 0.9 metri f`kaz ta` *basement* elevat, u dan in vista tal-kjarifiki parlamentari fir-rigward tal-linja gwida DC15.

Illi l-appellanti jaghmlu referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell fir-rigward tad-decizjoni tat-Tribunal moghtija flappell numru 149/20, liema appell kien fil-konfront tal-hrug tal-permess PA08151/18. Fil-konfront ta` dan, il-*permit holder* jargumenta li m`huwiex minnu li sabiex tikkonverti l-gholi li jstabbilixxi l-Pjan Lokali f`dak li jstabbilixxi l-Anness 2, wiehed irid jipprovi l-*basement* stipulat fil-Pjan Lokali ghaliex fejn hemm gholi ta` 3 sulari u *semi-basement*, hemm intitolament ghall-gholi massimu ta` 17.5 metri u ta` hames sulari (kemm jekk l-izvilupp jinkludi *semi-basement*, kif ukoll hekk ma` jinkludix *semibasement*). Min-naha taghha, l-Awtorita` targumenta li s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-appell numru 26/2021 m' hijjex relevanti ghaliex fl-imsemmi kaz il-proposta ma kienetx tinkludi t-thaffir ta` *basement*, mentri fil-kaz odjern is-sit odjern huwa gia kommess b`livell sotterran.

It-Tribunal jibda billi josserva li kemm l-Awtorita kif ukoll il-*permit holder* jishqu li s-sit odjern huwa gia kommess b`livell sotterran, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti sottomessi fl-applikazzjoni odjerna, seta` josserva li dawn jindikaw li l-izvilupp approvat fil-permess precedenti PA02852/14 jinkludi zewg livelli sotterranji indikata bhala *basement level -1*, li jokkupa l-maggior parti tas-sit odjern u *basement level -2* li jokkupa cirka kwart tas-sit odjern [Skont il-pjanti a fol 1C u 1D fl-inkartament tal-PA08693/20, bil-pjanta a fol 1C tindika li s-sit odjern jokkupa cirka 3,900 m.k. u li *basement level -2* jokkupa cirka 900m.k.]. It-Tribunal ha konjizzjoni wkoll tal-pjanti approvati fil-permess PA02852/14, fejn seta` josserva li l-livell ezistenti li fl-applikazzjoni odjerna huwa ndikat bhala *basement level -2* fil-PA02852/14 huwa ndikat bhala *lower basement*, u li l-livell ezistenti li fl-applikazzjoni odjerna huwa ndikat bhala *basement level -1*, fil-PA02852/14 huwa ndikat bhala *basement/lower ground floor* [Skont il-pjanti a fol 18N u 18P fl-inkartament tal-PA02852/14].

Illi min analizi tal-pjanti approvati ta' dan il-permess precedenti PA02852/14, jirrizulta li l-livell ezistenti indikat fl-applikazzjoni odjerna bhala *basement level -1* huwa kompletament taht il-livell tal-bankina li tiffirma parti mis-sit odjern fi Triq Wied HalBalzan (min fejn huwa mehud is-section), izda jinsab l-fuq mill-livell tat-triq fi Triq il-Kbira, bl-gholi jammonta ghal madwar 1.2 metri 'l fuq mill-bankina tal-*higher street level*, u 3.5 metri meta mkejjel mill-*lower street level*. Minn dan jirrizulta li filwaqt li ssit odjern huwa fil-maggior parti kommess b'livell sotterran, il-parti ta' quddiem tas-sit li thares fuq Triq il-Kbira ma tinkludix livell sotterran, u dan kif anke kkonfermat fis-section AA tal-bini ezistenti fil-pjanta a fol 11.

B'zieda mal-premess, it-Tribunal jirreferi wkoll ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fid- 9 ta' Dicembru, 2021 (Appell numru 26/2021) fl-ismijiet Din l-Art Helwa vs L-Awtorita tal-Ippjanar et., fejn gie ndikat is-segwenti:

"Il-Qorti ser tibda billi tqis dan l-aggravju. L-izvilupp, kif jikkonferma t-Tribunal hu ta' sitt sulari shah u iehor irtirat mill-faccata. L-gholi tal-bini hu ta' 20.6 metru fuq ilfaccata u 23.5 bhala gholi totali. Izid illi s-sit hu suggett ghal height limitation ta' erba' sulari li skont Anness 2 tal-linji gwida tad-DC2015 hu tradott f'gholi massimu ta' 18.5 metri fuq il-faccata u 22 metru bhala gholi totali. Ghalkemm it-Tribunal qies li l-volum tal-binja kif proposta kienet eccessiva, approva l-izvilupp billi ordna pjanti godda blahhar zewg sulari irtirati.

Il-Qorti tqis illi t-Tribunal qies hazin mill-punto di vista legali l-gholi massimu ta' binja bhal din in kwistjoni billi meta qies li l-gholi massimu seta' jkun ta' 22 metru skont Anness 2 tal-DC2015 (l-izvilupp propost hu ta' 23.5 metri meta ha in konsiderazzjoni li l-izvilupp kellu semi basement kif irid l-istess Anness 2). Dan l-izvilupp ma fih ebda semi basement u ghalhekk japplika ghalih l-ewwel kolonna tal-Anness 2 fejn l-gholi totali tal-izvilupp ma jistax jeccedi 19.9 metri li hu ferm anqas mill-izvilupp propost.

Din il-parti tal-aggravju jisthoqqilha tigi milqugha u ghal din ir-raguni biss id-decizjoni tat-Tribunal tigi revokata billi d-differenza fl-gholi ser ibiddel sostanzjalment l-izvilupp propost."

It-Tribunal jirreferi wkoll ghad-decizjoni moghtija fl-appell numru 149/20 mit-Tribunal kif diversament kompost, fejn kien gie kkunsidrat is-segwenti:

"Illi skont Figura 4 tal-Pjan Lokali ta' Marsaxlokk, is-sit jinsab biswit u fil-vicinanze immedjati ta' Design Priority Area, u dan separate min tali desinjazzjoni b'binja ohra. Fuq in-naha opposta ta' Triq San Frangisk u gewwa d-Design Priority Area hemm bini li huwa skedat bhala Grade 2 Listed Buildings. Skont Figura 7 tal-Pjan Lokali, il-bini li jinsab gewwa d-Design Priority Area huwa denominat b'height limitation ta' zewg sulari, filwaqt li s-sit suggett ghal dan l-appell u l-bini l-iehor fuq Triq San Patrizju huwa suggett ghal height limitation ta' erba' sulari li skont l-Anness 2 tal-Linji Gwida tad-DC15 huwa tradott f'gholi massimu ta' 22m u gholi ta' 18.5m fuq ilfaccata."

Illi mis-suespost jirrizulta li s-sit relattiv soggett ghad-decizjonijiet tat-Tribunal kif diversament kompost u tal-Qorti tal-Appell kien b'denominazzjoni ta' erba' sulari kif indikat fil-Pjan Lokali, u filwaqt li l-ammont ta' gholi f'metri kif kien meqjus mit-Tribunal kien dak ta' 22 metru, u li skont l-insenjament tal-Qorti dan ma kellux ikun aktar min 19.9 metri stante li l-izvilupp ma kienx jinkludi *semi-basement*. Ghandastant, huwa car li l-gholi f'ammont ta' metri indikat fl-Anness 2 tal-linja gwida mhux biss ivarja skont l-gholi tas-sulari indikat fil-Pjan Lokali, izda jvarja wkoll skont jekk ikunx permessibli *semi-basement*.

It-Tribunal ghaldaqstant iqis li l-gholi tal-izvilupp propost m'huwiex wiehed dipendenti mill-estent tal-*basement* ezistenti, izda huwa dipendenti min dak li huwa stabbilit fil-pjanijiet u *policies* relattivi. It-Tribunal josserva li fl-evalwazzjoni tal-Awtorita kien gie ndikat is-segwenti fir-rigward tal-gholi tal-izvilupp kif indikat fil-Pjan Lokali u kif kif dan jittraduci f'ammont ta' metri kif regolat bl-Anness 2 tal-linja gwida DC15 u dan dan hekk kif jirrizulta mill-estratti segwenti:

“According to Map BZM3 – Balzan Building Heights, the height limitation of the area is three (3) floors without semi-basement (16.3m/12.9m [Skont sezzjoni 4.4 tal-case officer report a fol 503A fl-inkartament tal-PA08693/20].

u

“According to Map BZM3 of the Central Malta Local Plan, the height limitation is three floors and basement. In view of the enactment of DC 2015, Annex 2 – Interpretation of Height Limitation indicates that in an area where the height limitation is three (3) floors plus basement, the maximum height of the building envelope should not exceed 16.3 metres. The dimension includes the receded floor and an obligatory 1 metre opra morta.” [Skont sezzjoni 4.6.4 tal-case officer report a fol 503A fl-inkartament tal-PA08693/20]

Illi mis-suespost jirrizulta li fl-istess evalwazzjoni, l-Awtorita ndikat zewg tipi t'gholi kif stabbilit b'mappa BZM3 tal-Pjan Lokali, bis-sezzjoni 4.4 tar-rapport tindika gholi ta' 3 floors without semi-basement u s-sezzjoni 4.6.4 tar-rapport tindika gholi ta' 3 floors plus basement. Dan kollu jista jaghti l-impressjoni li tali diskrepanzi hija biss kwistjonijiet ta' dettal li ma tincidi bl-ebda mod fuq l-gholi permissibli, pero dan m'huwiex il-kaz. It-Tribunal hawnhekk josserva li l-Anness 2 tal-linja gwida DC15 tipprovdi interpretazzjoni tal-gholi ekwivalenti f'ammont ta' metri tas-sulari kif indikati fil-Pjanijiet Lokali, u t-tabella f'dan l-anness tinkludi tlett kolonni distinti li fihom huwa ndikat li l-gholi massimu permissibli f'ammont ta' metri ma jiddependiex biss fl-ammont ta' sulari, izda jiddependi wkoll min jekk l-gholi relattiv indikat fil-Pjan Lokali huwiex without Basement, jew with Basement jew with Semi-Basement.

It-Tribunal josserva li s-sit odjern kif indikat fil-mappa BZM3 tal-Pjan Lokali huwa dak ta' 3 floors without semi-basement kif indikat f'seizzjoni 4.4 tar-rapport u mhux 3 floors plus basement kif indikat f'seizzjoni 4.6.4 tar-rapport, u dan jinghad ghaliex ghalkemm is-sit huwa ndikat bil-kulur roza li jikkumbaca ma' gholi ta' tlett sulari u semi-basement, dan jaqa' f'zona indikat b'linja sewda fejn semi-basement m'huwiex permissibli.

It-Tribunal josserva li l-appellanti huma skorretti meta jindikaw li l-gholi approvat ta' 16.3 metri huwa dak l-gholi fl-Anness 2 li japplika f'kaz fejn huwa permissibli semi-basement, ghaliex dan l-gholi huwa ndikat fit-tieni kolonna applikabli f'kaz ta' tlett sulari with basement, filwaqt li skont it-tielet kolonna f'kaz ta' tlett sulari with semi-basement, l-gholi f'metri huwa dak ta' 17.5 metri.

Nonostante dan, l-ewwel kolonna hija applikabli f'kaz ta' tlett sulari without basement, bl-gholi f'metri huwa dak ta' 15.4 metri, u li f'dan ir-rigward l-appellanti jargumenta li ladarba l-proposta ma tinkludix basement elevat, ma jistax isir uzu tal-gholi ta' 0.9 metri f'kaz ta' basement elevat.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti approvati fejn seta` josserva li l-basement approvat huwa wiehed Type 1 kif indikat fil-figura 2 tal-linja gwida DC15 (ossia basement kompletament taht it-triq), u mhux Type 2 li huwa basement elevat b'gholi ta' 0.9 metri kif indikat fl-istess figura, u ghaldaqstant ma sar l-ebda uzu tal-provvediment ghal zieda fl-gholi ta' 0.9 metri f'kaz ta' basement fuq mil-livell tat-triq.

Illi dan kollu jfisser li l-gholi massimu permissibli tas-sit odjern kif regolat bil-Plan Lokali u kif interpretat permezz tal-Anness 2 tal-linja gwida DC15 huwa dak ta' 15.4 metri kif indikat fl-ewwel kolonna, u li skont id-dettami tal-Policy P35, l-gholi tal-faccata m'ghandux jeccedi 12-il metru. L-gholi ta' 16.3 metri kif indikat fit-tieni kolonna jista` biss jigi ottenut f'kaz li l-proposta tinkludi basement elevat b'gholi limitat ghal mhux aktar min 0.9 metri, u f'tali kaz l-gholi tal-faccata m'ghandux jeccedi 12.9 metri.

Nonostante dan, hekk kif gie anke argumentat mill-permit holder, it-Tribunal ma jistax jinjora l-commitments li jezistu fiz-zona, u f'dan ir-rigward jirrizulta li l-pjanti approvati fil-permess odjern jaghmlu referenza ghal PA08992/21 pozizzjonat magenb is-sit odjern fuq in-naha ta' Triq il-Kbira, filwaqt li fil-mori tal-appell il-permit holder jaghmel referenza wkoll ghall-permess PA01139/16.

It-Tribunal josserva li l-permess PA01139/16 gie rez ezegwibbli [Skont ir-ritratti mill-ajru fuq il-Mapserver tal-Awtorita] filwaqt illi l-permess ricenti PA08992/21 gie ppublikat fil-11 ta' Jannar, 2023 [Skont in-notifika tal-permess PA08992/21 fl-inkartament tal-istess permess], u

li ma gie ntavolat l-ebda appell fil-konfront ta' dan fit-termini stabbiliti bil-ligi u ghalhekk tali zviluppi huma *commitments* validi li ghandhom jigu meqjusa. It-Tribunal josserva wkoll li l-gholi approvat f'dawn iz-zewg permessi huwa dak ta' erba` sulari u sular irtirat, madankollu hekk kif indikat mill-istess *permit holder*, is-sit kopert bil-permess PA01139/16 jinsab fuq in-naha opposta taz-zona tal-villel fi Triq Wied Hal-Balzan, u ghaldaqstant fil-fehma tat-Tribunal tali *commitment* m'huwiex influwenti fuq il-mertu tal-kaz odjern. Dan ghaliex il-kuntest relevanti ghas-sit odjern huwa dak fil-vicinanza mmedjata, b'dan jinkludi wkoll iz-zona tal-villel man-naha tat-Tramuntana u l-UCA man-naha tan-Nofsinhar, u l-influwenza ta' dawn ser tigi meqjusa ulterjorment fil-hames u s-sitt aggravji.

Illi f'dan l-istadju jigi osservat li l-aktar *commitment* relevanti fil-kaz odjern huwa l-izvilupp adjacenti approvat fil-PA08992/21, liema sit huwa bl-istess limitazzjoni tal-gholi tas-sit odjern, ossia dak ta' tlett sulari minghajr *semi-basement*. It-Tribunal josserva li l-izvilupp approvat jinkludi fil-PA08992/21 huwa b'gholi f'metri li sahansitra jeccedi bi ftit l-gholi tal-izvilupp approvat fil-kaz odjern, u gialadarba jezisti tali *commitment*, it-Tribunal huwa tal-fehma li filwaqt li b'mod generali l-gholi tal-izvilupp ghandu jkun limitat ghal gholi kumplessiv ta' 15.4 metri, il-faccata fuq Triq il-Kbira ghandha tinkludi *transition* adekwata sabiex l-gholi fuq din in-naha jigi mtarrag b'tali mod li jkun hemm kontinwazzjoni tal-faccata fil-parti li tmiss mal-PA08992/21. Dan pero bl-ebda mod m'ghandu jigi nterpretat li l-gholi kumplessiv tal-bini fuq Triq Wied Hal-Balzan jista` jeccedi 15.4 metri, filwaqt li tali *transition* ghandha tirrispetta wkoll l-irtirat approvat fl-imsemmi permess.

It-Tribunal finalment josserva wkoll li r-referenza tal-*permit holder* ghad-decizjoni moghtija fl-appell numru 453/20 m'hijiex relevanti ghal mertu tal-kaz odjern ghaliex fl-imsemmi kaz il-kwistjoni kienet tirrigwarda dak l-gholi li huwa permessibbli bid-dritt fil-Pjan Lokali, mentri l-kontestazzjoni fil-kaz odjern hija li l-interpretazzjoni tal-gholi permessibli skont l-Anness 2 tal-linja gwida DC15 (abbazi tal-gholi indikat fil-Pjan Lokali). Aktar importanti min hekk, kif indikat fl-imsemmi decizjoni, l-gholi permessibli (kif indikat fil-Pjan Lokali) tas-sit mertu tal-appell numru 453/20 huwa dak ta' 3 sulari u *basement*, mentri fil-kaz odjern l-gholi permessibli (kif indikat fil-Pjan Lokali) huwa dak ta' 3 sular minghajr *semi-basement*, filwaqt li l-proposta approvata ma tinkludi l-ebda *basement* elevat *Type 2* kif indikat fil-figura 2 tal-linja gwida DC15.

It-Tribunal finalment josserva li fit-tielet aggravju l-appellanti jikkontestaw l-ammont ta' sulari approvati fil-permess odjern abbazi tad-dispozizzjonijiet elenkati fil-*Policy* P35, u ghaldaqstant tali kwistjonijiet ser jigu kkunsidrati fl-imsemmi aggravju.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jilqa` b'mod limitat dan l-aggravju billi jirrinviya l-applikazzjoni lura quddiem l-Awtorita` sabiex *in linea* mal-Anness 2 u *Policy* P35 tal-linja gwida DC15, tigi sottomessa proposta reveduta b'gholi kumplessiv ta' 15.4 metri, dan bl-eccezzjoni tal-parti tas-sit li thares fuq Triq il-Kbira fejn l-gholi tal-faccata ghandu jittarrag il-fuq sabiex tinholoq *transition* adekwata mal-faccata approvata fuq is-sit adjacenti koperta fil-permess PA08992/21. L-gholi kumplessiv kif jibda fuq in-naha ta' Triq Wied Hal-Balzan m'ghandux jeccedi 15.4 metri.

It-Tieni Aggravju

Illi dan l-aggravju wkoll jirrigwarda l-gholi approvat, bl-appellanti jargumentaw li anke f'kaz li l-gholi massimu permessibli kien 16.3 metri, l-gholi tal-faccata hekk kif approvat jeccedi b'40 centimetru l-gholi ta' 13.9 metri stipulat fil-*Policy* P35 tal-linja gwida DC15. Jigi ndikat ukoll li skont il-figura 46 l-gholi tal-faccata ghandu jinkludi l-opramorta, u li minkejja li fil-kaz odjern din giet gustifikata b'irtirat zghira u bl-uzu ta' hgieg, tali m'huwiex riflessi fil-*policies* tal-linja gwida inkluz il-P35.

It-Tribunal josserva li hekk kif kkunsidrat fl-ewwel aggravju, l-gholi tal-izvilupp kif approvat jeccedi l-gholi massimu permessibli skont kif interpretat bl-Anness 2 tal-linja gwida DC15. Gialadarba dan l-aggravju wkoll jirrigwarda l-gholi tal-izvilupp, u kif indikat fl-ewwel aggravju jehtieg li tigi sottomessa proposta reveduta sabiex dan jigi ndirizzat, f'dan l-istadju ikun inutili li t-Tribunal jikkonsidra ulterjorment dan it-tieni aggravju.

It-Tielet Aggravju

Illi dan l-aggravju jirrigwarda l-ammont ta' sulari approvati, bl-appellanti jargumentaw li l-*Policy* P35 tal-linja gwida DC15 tindika b'mod car li f'kaz ta' bini [barra zoni ta' villev/bungalows] b'gholi massimu ta' 13.5 metri, dan m'ghandux jinkludi aktar minn erba' sulari l-fuq mill-*highest pavement level*. Jargumentaw li filwaqt li l-Awtorita` dejjem iggustifikat iz-zieda fl-gholi tal-bini abbazi tal-Anness 2, il-*Policy* P35 tillimita n-numru ta' sulari skont l-gholi massimu permessibli, u gialadarba fil-kaz odjern l-gholi massimu f'ammont ta' metri huwa inqas min 17.5 metri, l-ammont ta' sulari permessibli huwa erba`.

It-Tribunal josserva li l-unika istanza fejn fl-evalwazzjoni tal-Awtorita jsir accenn ghal *Policy* P35 huwa fir-rigward tal-obbligu li l-gholi kumplessiv tal-bini jinkludi opramorta ta' metru u l-obbligu li s-servizzi fuq il-bejt ma jeccedux l-gholi ta' din l-opramorta [Skont sezzjonijiet 4.6.4 u 4.6.10 tal-case officer report a fol 503A fl-inkartament tal-PA08693/20]. It-Tribunal pero josserva li l-*Policy* P35 ma tirrigwardax biss dawn l-obbligu, ghaliex din b'mod specifiku taghti interpretazzjoni tassulari skont l-gholi f'ammont ta' metri kif indikati fl-Anness 2 tal-istess linja gwida. *Di fatti* din tinkludi wkoll limitazzjoni tan-numru ta' sulari li wiehed jista` jaghmel skont l-gholi permessibli f'termini ta' metri, u dan hekk kif indikat fil-parti tal-*policy* intitolata '*Interpretation of building height limitations outside villa/bungalow area*' li *inter-alia* tistipola s-segwenti:

"Note that in the case of:

- *A street façade of 6.4 metres, where the total height is 9.8 metres – no more than three levels above highest pavement level will be allowed.*
- *A street façade of 10.1 metres, where the total height is 13.5 metres – no more than four levels above highest pavement level will be allowed.*
- *A street façade of 14.1 metres, where the total height is 17.5 metres – no more than five levels above highest pavement level will be allowed."*

Illi hekk kif indikat fl-ewwel aggravju, fil-kaz odjern l-gholi permessibli tal-faccata huwa 12-il-metru, u gialadarba dan ma' jilhaqx l-gholi ta' 14.1 metri indikat fil-*Policy* P35 supra-citata, l-ammont ta' sulari ghandu jkun limitat ghal mhux aktar min erba` (inkluz is-sular irtirat). It-Tribunal josserva ulterjorment li indipendentament min dak deciz fl-ewwel aggravju, anke f'kaz li l-gholi permessibli f'ammont ta' metri huwa dak ta' 16.3 metri, gialadarba dan jissarraf f'gholi tal-faccata ta' 12.9 metri (u ghalhekk xorta wahda ma' jilhaqx l-gholi ta' 14.1 metri), l-ammont ta' sulari xorta wahda m'ghandux ikun aktar min 4 sulari.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jilqa` b'mod limitat dan l-aggravju billi jirrinviija l-applikazzjoni lura quddiem l-Awtorita` sabiex in linea ma' *Policy* P35 tal-linja gwida DC15, tigi sottomessa proposta reveduta li fiha l-ammont ta' sulari l-fuq mit-triq ma jkunx jammonta ghall-aktar min erba`, izda dan bl-eccezzjoni tal-parti tas-sit li thares fuq Triq il-Kbira, ghaliex kif indikat fl-ewwel aggravju, ghandu jkun hemm *transition* adekwata fil-parti li tmiss mal-PA08992/21, u ghalhekk l-ammont ta' sulari f'din il-parti ghandha tirrifletti wkoll l-gholi tal-faccata kif mtarrag fuq din il-parti tas-sit.

Ir-Raba` Aggravju

Illi f'dan l-aggravju l-appellanti jargumentaw li l-izvilupp ma giex imtarrag kif mitlub bil-*Policy* P36 tal-linja gwida DC15 ghaliex ma sarx kumpens hekk kif specifikat fl-imsemmija *policy*, b'dan indikat fil-figura 7 annessa mar-rikors tal-appell.

It-Tribunal josserva li m'huwiex kontestat bejn il-partijiet li s-sit odjern ihares fuq toroq imzerzqa, u konsegwentament huwa maqbul li l-gholi tal-izvilupp ghandu jkun regolat ukoll bil-*policy* P36 tal-linja gwida DC15, li tibda billi tindika s-segwenti:

"In line with Policy P2, any development or redevelopment located along sloping sites or streets will be bound by the height limitation along the depth of the site and/or along the street. In the case of Urban Conservation Areas, the height limitation is established following the streetscape analysis in line with Policy P35.

The design of such development will furthermore ensure that:

- a) Its profile and building envelope, including boundary/parapet walls, are compatible with that of buildings on the adjoining plots.*
- b) It is visually appropriate and will not result in excessive bulk or mass. "*

Illi mis-suespost jirrizulta li f'kaz ta' zvilupp tul sit jew triq imzerzqa, l-gholi tal-izvilupp ghandu jkun wiehed li jirrispetta l-*height limitation* applikabli u b'disinn li ma jirrizultax f'massa eccessiva ta' bini. Illi din il-*policy* tkompli billi tesigi s-segwenti:

"The gradient derived from the sloping site or street levels will first be projected upwards to the height limitation. The building will subsequently be stepped such that at no point along its depth the height limitation is exceeded, unless compensated by an equivalent area measured along the section of the building pexternally. Furthermore, such a building profile will enable the opening of apertures as opposed to generating blank walls. Nonetheless, if blank walls are inevitable, these will be suitably treated with architectural features and/or soft landscaping that complement and enhance the streetscape (Figure 49). [enfasi mizjudja]"

Illi mis-suespost jirrizulta li l-*Policy* P36 tesigi li fil-punt fejn qed tinqabez il-limitazzjoni tal-gholi tul il-fond tieghu dan ghandu jigi kompensat b'erja ekwivalenti, u diment li l-gholi li jmur lil hinn mill-limitazzjoni ta' l-gholi qatt ma jkun aktar minn 3.4 metri, u dan kif inhu anke ezebit b'mod grafiku u dettaljat fil-Figura 49 li ghalha taghmel referenza din il-parti tal-*policy*. It-Tribunal jkompli josserva li l-*Policy* P36 tinkludi wkoll referenza ghal Figura 50 skond is-segwenti:

"In the case of infill terraced developments, the scenarios outlined in Guidance G16 should constitute the starting point for any design, with the additional consideration that each step beyond the projected topography profile will not be allowed to exceed 3.4 metres, measured externally, in height (Figure 50)"

Illi mis-suespost huwa car li l-Figura 50 hija applikabli f'kaz ta' *infill terraced developments* sabiex in linea mal-*Guidance* G16, il-proporzjonijiet tal-izvilupp jipprovdu ritmu konsistenti fl-*streetscape*, u dan hekk kif anke indikat fil-paragrafu spjegatorju 3.2.2 li jipprecjedi l-G16. It-Tribunal josserva li l-izvilupp odjern huwa wiehed ta' skala kbira u ma jikkwalifikax bhala zvilupp *infill*, u konsegwentament il-parti tal-*policy* li tirrigwarda zvilupp *infill* u l-Figura relattiva numru 50 m'humieq applikabli ghal kaz odjern.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanta approvata a fol 494K li tinkludi l-faccati kollha tal-izvilupp hekk kif jidher mit-tlett toroq, fejn seta` josserva li minbarra t-*terracing* li qed jigi propost min-naha ta' Triq Guzeppi Frendo, il-faccata fuq Triq Wied Hal-Balzan hija mtarrga tlett darbiet u filwaqt li l-faccata fuq Triq il-Kbira hija mtarrga darbtejn, u bl-eccezzjoni tal-irtirar fuq in-naqa li thares fuq Triq Guzeppi Frendo, l-gholi tal-bini fuq Triq Wied Hal-Balzan u Triq il-Kbira qatt m'huwa inqas min 16.3 metri [Kejl tal-gholi rispettiv kif indikat fil-pjanta a fol 494K fl-inkartament tal-PA08693/20. Dan l-gholi huwa tal-parti tal-bini l-aktar baxxa]. Il-pjanta a fol 494K turi wkoll li l-ghola partijiet tal-bini meta mkejjeq fil-partijiet imtarrga fi Triq Wied Hal-Balzan huwa cirka 17.8, 16.8 u 16.8 metri, u fi Triq il-Kbira Wied Hal-Balzan huwa cirka 17.25 u 16.85 [Kejl tal-gholi rispettiv medhud mix-xellug ghal-lemin tal-elevation fuq il-pjanta a fol 494K fl-inkartament tal-PA08693/20. Dan l-gholi huwa tal-parti tal-bini l-aktar gholja, filwaqt li l-bini f'dawn il-partijiet qed jigi mtarrag ghal gholi ta' 16.3metri].

Illi fil-fehma tat-Tribunal, huwa evidenti li l-principju stabbilit fil-*policy* P36, u kif inhu ezebit fil-Figura 49 ta' l-istess *policy*, m'huwix qed jigi nterpretat b'mod korrett, u dan ghaliex kontrarjament ghal dak li gie argumentat mill-Awtorita, din il-*policy* blebda mod ma tindika li *offsetting* tat-topografija tat-triq sal-gholi massimu isir biss meta jinqabez l-gholi massimu bi 3.4 metri. *Di fatti*, ghalkemm il-profil tal-bini tul Triq Wied Hal-Balzan u Triq il-Kbira huwa mttarrag, il-partijiet tal-bini li jeccedu l-gholi ta' 16.3 metri mhux qed jigi kkompensat kif tesigi l-*Policy* P36. Dan ghaliex dak li tesigi l-*policy* huwa li fil-punt fejn qed tinqabez illimitazzjoni tal-gholi, ghandu jkun hemm kumpens b'erja ekwivalenti, u dan kollu huwa necessarju

sabiex l-izvilupp ikun jirrispetta l-*height limitation* u l-massa tal-bini ma tkunx wahda eccessiva in linea mal-istess *policy*.

Konsegwentament, filwaqt li l-gholi permissibli tal-izvilupp kellu jkun dak ta' 15.4 metri (kif indikat fl-ewwel aggravju), l-istess principju stabbilit fil-*policy* P36 ghandu jibqa' japplika abbazi ta' dan l-gholi sabiex hekk kif tesigi b'mod car il-*policy* P36 "*at no point along its depth the height limitation is exceeded, unless compensated by an equivalent area measured along the section of the building.*"

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jilqa` b'mod limitat dan l-aggravju billi jordna li proposta reveduta tinkludi *stepping* adekwat skont il-provvedimenti tal-*policy* P36 tal-linja gwida DC15.

Il-Hames u s-Sitt Aggravji

Illi f'dawn l-aggravji l-appellanti jargumentaw li l-permess jonqos milli jipprovdi soluzzjoni tranzitorja adekwata kif mitlub f'*Policy* P6 tal-linja gwida DC15 kemm minhabba nuqqas li jkun hemm irtirar ta' 3 metri ghal kull livell f'dawk il-livelli li jeccedu l-gholi massimu tal-bini pozizzjonat fiz-zona tal-villel, kif ukoll minhabba li l-gholi jonqos milli jirrispetta l-gholi predominanti fiz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana (UCA) fuq in-naha l-ohra tat-triq.

Illi fir-rigward tal-bzonn ta' *transition* ghal zona ta' villel/*bungalows* soggett ghas-sitt aggravju, fir-risposta tal-Awtorita gie ndikat li fil-kaz odjern ma hemm l-ebda *side garden* li jmiss mal-appogg tas-sit odjern li jhares fuq il-villel in kwistjoni, filwaqt li jigi rrimarkat li l-gholi tal-faccata li tmiss mal-gegn tal-villa huwa ta' zewg sulari.

It-Tribunal josserva li l-*Policy* P6 tesigi s-segweni f'dak li jirrigwarda bzonn ta' *transition* ghal zona ta' villel/*bungalows*:

"Where development adjoins a side garden in villa or bungalow area, it will be of an appropriate height in relation to the side garden wall. In this respect it will be allowed to reach the height limitation of the villa/bungalow area, above which each additional floor shall be set back by a minimum distance of 3 metres."

Illi dak li tipprovdi l-*Policy* P6 supra citata huwa l-bzonn li jkun hemm *transition* f'kaz li l-izvilupp ikun immedjatament magenb *side garden* fi hdan zona ta' villel jew *bungalows*, u jirrizulta li hekk kif indikat fil-figura 9 tal-linja gwida DC15 it-terminu *side garden* u *side curtilage* ghandhom l-istess tifsira, b'din ta' l-ahhar definita skond is-segweni:

"side curtilage (Figure 9) means the clear distance between the outer skin of the nearest wall of the building and the:

- *nearest face of the boundary wall dividing properties; or*
- *outer face of the boundary wall directly abutting a public or private street/road."*

Illi fl-isfond tad-definizzjoni supra-citata, it-Tribunal josserva li filwaqt li l-izvilupp approvat ihares fuq gonna ezistenti li huma nkluzi fiz-zona tal-villel [Hekk kif indikat fuq mappa BZM1 tal-Pjan Lokali], hekk kif indikat mill-Awtorita dawn il-gonna m'humieq *side garden* li l-*Policy* P6 ghandha l-ghan li tissalvagwardja billi jkun hemm irtirar tal-bini, u konsegwentament ma hemm l-ebda ksur tal-*policy* f'dan ir-rigward. It-Tribunal josserva hekk kif gie ndikat mill-Awtorita, l-gholi tal-izvilupp fil-parti tas-sit li jhares fuq Triq Guzeppi Frendo huwa rtirar fit-tieni, it-tielet sular u r-raba` sulari [Skont il-pjanti a fol 643E – 643H fl-inkartament tal-PA08693/20], u dan l-irtirar huwa evidenti wkoll fil-faccata tal-izvilupp kif jidher min Triq il-Wied Hal-Balzan fuq il-pjanta a fol 494K, u tali rtirar huwa kkunsidrat li jipprovdi *transition* adekwata mill-bini taz-zona tal-villel fl-ambitu ta' dak mitlub fil-*policy* P6.

Illi fir-rigward tal-bzonn ta' *transition* ghas-zona tal-UCA soggett ghall-hames aggravju, fl-argumentazzjon taghhom l-appellanti qed jindikaw li l-gholi tal-izvilupp approvat huwa b'nuqqas ta' konformita ma' din il-*policy* minhabba li l-gholi predominanti fi Triq il-Wied Hal-Balzan u Triq il-Kbira huwa dak ta' tlett sulari u ghandu jsegwi l-gholi kif approvat fil-permess PA07782/19. L-appellanti jirreferi wkoll ghan-nuqqas t'approvazzjoni min-naha tal-SCH, u li l-gholi tal-izvilupp ghandu jsegwi l-figura 18(b).

Illi l-Awtorita fir-risposta taghha tindika li s-sit odjern ma jinsabx appogg mal-UCA u ghaldaqstant l-gholi tal-bini fuq in-naha lohra tat-triq li jinsab fil-UCA, li jinkludi l-izvilupp approvat fil-PA07782/19, ma jaffettwax l-gholi approvat fl-applikazzjoni odjerna. L-Awtorita tindika wkoll li l-appell numru 96/20 m'huwiex ta' relevanza stante li sit jinsab f'lokalita' u kuntest differenti.

It-Tribunal jibda billi josserva li huwa fi qbil mal-Awtorita li l-appell numru 96/20 m'ghandu l-ebda relevanza ghal mertu tal-kaz odjern, u dan qed jinghad kemm ghaliex il-kuntest huwa wiehed differenti kif ukoll ghaliex il-kwistjoni ewlenija fl-imsemma kaz kienet fl-ambitu tad-dispozizzjonijiet f' *Policy* P26 tal-linja gwida DC15 minhabba l-wisa` ristretta tas-sit *vis-a-vis* l-gholi talizvilupp approvat. Fil-kaz odjern is-sit m'huwiex wiehed ristrett, u ghalhekk id-dispozizzjonijiet tal-*Policy* P26 m'humiex meqjusa relevanti.

It-Tribunal josserva li l-parti tal-izvilupp li thares direttament fuq il-UCA hija l-faccata fuq Triq il-Kbira, mentri l-faccata fuq Triq il-Wied Hal-Balzan thares fuq zona bl-istess denominazzjoni li ma tiffurmax parti mill-UCA [Skont il-mapep BZM1 u BZM3 tal-Pjan Lokali].

It-Tribunal josserva wkoll li hekk kif spjegat fil-paragrafu li jipprecjedi l-*Policy* P6 “*Often, the need for transition design solutions arises due to different allowable height designations or due to the presence of existing, or committed, height variations within different development zones. No specific transition design solutions are being prescribed since these will be very much context-dependent, in terms of whether the different interfaces or developments are: (a) immediately adjacent; (b) opposite one another; (c) back-to-back; or (d) occurring within corner plots.*” u fil-kuntest ta' dan, u ghaldaqstant il-faccata fi Triq il-Kbira li thares fuq il-UCA ghandha tigi kkunsidrata fl-ambitu tal-*Policy* P6.

It-Tribunal madankollu jkompli billi josserva li hekk kif gie diskuss fl-ewwel aggravju, l-gholi tas-sit odjern hekk kif mahsub fil-Pjan Lokali huwa ta' tlett sulari minghajr *semi-basement*, u fuq tali restrizzjoni l-paragrafu 3.3.15 tal-Pjan Lokali jinkludi spjegazzjoni dwar l-approcc restrittiv adottat fl-istess pjan fir-rigward tal-gholi permissibli tal-bini, liema paragrafu jistipula ssegwenti:

*“The Local Plan adopts a restrictive approach on building heights so as to safeguard the character and amenity of all residential areas by limiting residential densities. Within Urban Conservation Areas building height amendments have been effected to the TPS (1988) in line with the provisions of the ‘Design Guidance: Development Control within Urban Conservation Areas’. Therefore within UCAs the designated building height limitations as indicated in the Building Height Limitations Maps actually reflect the predominant height of the existing buildings. Urban areas that were already developed in the 1960’s have generally been developed without semi-basements. Therefore **in order to safeguard the streetscapes of these urban areas as identified in the relevant Building heights Maps, no new buildings with semi-basements will be permitted.** For sites and areas outside development zone that are being recommended by this plan to be included within the Urban Development Boundary during the Structure Plan Review, a restrictive approach to building heights is being taken in order to safeguard long distance views and the landscape.[enfasi mizjuda]”*

Illi mis-suespost jirrizula li fejn *semi-basement* m'huwiex permissibli, tali huwa ntizi sabiex jigi ssalvagwardjat l-*streetscape* ta' dawn iz-zoni urbani, u din hija konsiderazzjoni ta' relevanza meta wiehed jigi japplika l-gholi massimu permissibli f'ammont ta' metri hekk kif indikat fl-Anness 2 tal-linja gwida DC15, ghaliex l-eskluzjoni ta' *semi-basement* tfisser differenza fl-gholi ta' 2.1 metri. B'mod addizzjonali jigi osservat li z-zoni ndikati fuq il-mappa BZM 3 tal-Pjan Lokali li fihom m'huwiex permissibli *semibasement*, kollha kemm huma jmissu jew jinsabu faccata tal-UCA, ghaldaqstant huwa car li l-istess Pjan Lokali jinkludi approcc restrittiv f'dak li jirrigwarda l-gholi permissibli tal-bini u ghalhekk jipprovdi sabiex ikun hemm protezzjoni tal-*streetscape* f'dawn iz-zoni tranzitorja bejn il-UCA u zoni barra l-UCA.

Illi fl-isfond ta' dan, it-Tribunal huwa tal-fehma li gialadarba l-gholi tal-izvilupp jigi limitat ghal mhux aktar min 15.4 metri u mhux aktar min 4 sulari kif indikat rispettivament fl-ewwel u t-tielet aggravji, tali ghandu jipprovi *transition* adekwata ghall-UCA hekk kif anke mahsub fl-istess Pjan Lokali. Dan anke in vista tal-fatt li fuq in-naha tal-UCA fi Triq il-Kbira jezistu zviluppi b'gholi ta' tlett sulari u dan huwa kkonfermat mill-istess permess citat mill-appellanti, ossia l-PA07782/19, li fih gie approvat zvilupp b'gholi ta' 3 sulari u sular irtirat. It-Tribunal josserva ulterjorment li hekk kif indikat fl-aggravji precedenti, l-gholi ta' hames sulari approvat ricentament fil-permess PA08992/21 ma jistax jigi nrorat, u ghaldaqstant ghandu jkun hemm ukoll *transition* adekwata fil-parti li tmiss ma' dan l-imsemmi sit. Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad is-sitt aggravju, u jilqa' il-hames aggravju b'mod limitat billi jordna li l-gholi tal-izvilupp (f'termini ta' metri u sulari) li jhares fuq il-UCA fi Triq il-Kbira jkun revedut hekk kif indikat indikat fl-ewwel u t-tielet aggravji.

Is-Seba` Aggravju

Illi dan l-aggravju jirrigwarda l-fond tal-bini approvat, bl-appellanti jargumentaw li l-fond tal-bini fi Triq il-Kbira, fil-livell terran u sotterran, jeccedi 30 metru specificat f'*Policy* P27 tal-linja gwida DC15. L-appellanti jindikaw li ghalkemm l-applikant jattenta jiggustifika dan il-fond billi jindika li din il-parti tas-sit tinsab taht il-livell tat-triq, tali argument ma jreggiex u ghaldaqstant il-fond ta' 30 metri ghandu jigi rispettata. Jindikaw ukoll li din il-*policy* tispecifica li l-integrita tal-gonna u btiehi ezistenti ghandhom jigu ssalvagwardjati kif ukoll li ghandu jkun hemm element ta' *landscaping* hekk kif indikat fil-*Guidance* G41.

It-Tribunal jibda billi josserva li huwa car li l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjern jirrigwarda *redevelopment* tal-bini ezistenti u dan huwa inkontestat bejn il-partijiet. Huwa inkontestat ukoll bejn il-partijiet li l-izvilupp hekk kif approvat jeccedi l-fond ta' 30 metru min Triq il-Kbira, izda filwaqt li l-appellanti qed jargumentaw li dan il-fond ghandu jigi rispettata hekk kif specificat fil-*Policy* P27 tal-linja gwida DC15, l-Awtorita u l-applikant qed jargumentaw li l-*commitment* ezistenti u approvat fuq is-sit wkoll ghandu jigi meqjus, u ghalhekk l-izvilupp hekk kif approvat huwa wiehed gustifikat.

It-Tribunal josserva wkoll li hekk kif indikat mill-appellanti, id-dispozizzjonijiet fil-*Policy* P27 huma applikabli kemm kemm f'kaz ta' zvilupp gdid kif ukoll kaz ta' *redevelopment*, filwaqt li s-sentenza finali ta' din il-*policy* taqra hekk kif segwenti:

"The policy will apply both in the case of new developments and redevelopments, *the latter also including those developments that currently would exceed the 30-metre depth.*
[enfasi mizjuda]"

Illi mis-suespost huwa car li l-fond massimu ta' 30 metru specificat fil-*Policy* P27 huwa applikabli wkoll ghal dawn l-izviluppi ezistenti li jeccedu dan il-fond, u fil-kaz odjern huwa car li hekk kif indikat mill-appellant, il-fond tal-izvilupp approvat jeccedi 30 metru meta mkejjel min Triq il-Kbira [Skont il-pjanta a fol 11 fl-inkartament tal-PA08693/20]. It-Tribunal madankollu josserva li l-*commitment* tal-bini ezistenti fuq is-sit odjern ma jistax jigi nrorat, liema *commitment* mhux biss ghandu fond ta' cirka 52 metru min Triq il-Kbira, izda dan il-fond tal-bini sahsitra jinkorpora tlett sulari u livell sotterran, b'dan jirrizulta f'hajt t'appogg b'gholi ta' cirka 15.5 metri [Kejl mehud mill-livell tat-triq tal-pjanta a fol 11 fl-inkartament tal-PA08693/20] li jhares fuq il-propjetajiet u gonna adjacenti, liema propjetajiet jinkludu wkoll il-gonna fiz-zona tal-vilel.

Illi b'kuntrast ma' dan, filwaqt li l-izvilupp approvat jeccedi l-fond ta' 30 metru, dan qed isehh biss fil-livell sotterranji u fil-livell terrann, filwaqt li l-fond tas-sulari sovrastanti huwa limitat ghall-fond ta' 30 metru specificat fil-*Policy* P27. Oltre min hekk, it-Tribunal josserva li l-parti tas-sit fejn il-fond ta' 30 metru mhux qed jigi rispettata fil-livelli sotterranji u fil-livell terran huwa gia skavat [Hekk kif muri fil-pjanti a fol 1C u 1D fl-inkartament tal-PA08693/20], filwaqt li l-maggior parti tal-izvilupp fil-livell terran li jeccedi l-fond ta' 30 metru huwa okkupata fil-facilitajiet tal-*communal pool* li qed tigi proposta fil-parti retrostanti [Hekk kif muri fil-pjanti a fol

643C u 643D fl-inkartament tal-PA08693/20]. Fil-fehma kkunsidrata tat-Tribunal, dawn huwa zewg fatturi materjali ohra li ma ghandhomx jigu nJORATI.

In vista ta' dan, il-*commitment* ezistenti hija materja ta' sustanza li hija ta' relevanza ghal din il-kwistjoni mqajjma mill-appellanti, u fuq bilanc tal-fatti it-Tribunal huwa tal-fehma li gialadarba sar tnaqqis konsiderevoli tal-fond tal-bini fil-livelli sovrastanti ghall-livell terran, tali soluzzjoni hija wahda gustifikabbli fl-ambitu ta' dak provdut fl-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552. Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jichad dan l-aggravju.

It-Tmien u d-Disa` Aggravji

Illi dawn l-aggravji huma fir-rigward ta' allegat nuqqas li jkun hemm konservazzjoni ta' wirt storiku, bl-appellanti jindikaw li l-permess jonqos milli jikkonserva dawn l-elementi storici li jinkludu bir, *nymphaeum* u hajt tal-gnien, b'dan kolla indikati li kienu jappartjenu ghal bini originali Villino Bar-Bil.

It-Tribunal josserva li ma ngabet l-ebda prova konkreta li fuq is-sit jezistu xi bjar u cisterni storici, u dan gie kkonfermat ukoll fixxhieda moghtija mir-rapprezentant tal-SCH li xehed is-segwenti:

"Mistoqsija:

Issa, rigward bjar, x'informazzjoni kellha s-Sovrintendenza, dwar bjar taht is-sit?

Twegiba:

Is-Sovrintendenza m'ghandha l-ebda informazzjoni, jew ma gietx mgharrfa le hemm xi bjar jew cisterni taht lizvilupp prezenti. M'ghandhiex informazzjoni minn sorsi ohra."

In vista tan-nuqqas li tigi provduta prova konkreta tal-ezistenza ta' bjar jew cisterni storici, jirrizulta li t-tmien aggravju m'huwiex sostnut, filwaqt li hekk kif gie ndikat mill-*permit holder*, f'kaz li jinstab xi element storiku fuq is-sit li jimmerita konservazzjoni, jiskatta mekkanizmu sabiex wiehed jirregola ruhhu li huwa anke riflless fil-kundizzjonijiet tal-permess odjern hekk kif segwenti:

"In the event of an accidental discovery in the course of approved works, any cultural heritage feature discovered should not be damaged or disturbed and the Superintendence is to be immediately informed of such discovery. Any cultural heritage features discovered are to be investigated, evaluated and protected in line with the Cultural Heritage Act 2019 (CAP 445). The discovery of cultural heritage features may require the amendment of approved plans." [Skont kundizzjoni 10(F) fin-notifika tal-permess odjern a fol 760A fl-inkartament tal-PA08693/20

Illi fir-rigward tan-*nymphaeum*, fil-mori tal-appell gie sottomess affidavit li fih gie ndikat li din l-istruttura kienet giet mibnija mill-propjetarju originali meta nbena il-kumpless *Dolphin Centre* [Sottomissjoni datata 14 ta' Frar, 2023] kif ukoll gie pprezentat *survey* tas-sit li juri li fil-pozizzjoni fejn hemm din l-istruttura hemm *basement* approvat u mibni [Sottomissjoni datata 16 ta' Frar, 2023].

It-Tribunal josserva li l-istruttura tan-*nymphaeum* la giet rifllessa fil-pjanti sottomessi, u lanqas ma giet murija fl-*internal photographic survey* sottomess mill-applikant a fol 13B. It-Tribunal josserva wkoll li mix-xhieda mir-rapprezentant tal-SCH gie ndikat ukoll li l-SCH giet mgharrfa biss bil-prezenza ta' dan in-*nymphaeum* wara li hareg il-permess u li bis-sahha tal-ligi tal-Patrimonju hija tat direzzjoni lil-*permit holder* sabiex dan jigi ntegrat fl-izvilupp. It-Tribunal josserva b'mod addizzjonali li r-ritratt tan-*nymphaeum* fil-figura 21 inkluz fir-rikors tal-appell juri li l-gebel ta' din l-istruttura huwa *weathered*, u dan huwa ndikattiv li tali struttura hija wahda qadima.

Illi ghaldaqstant, filwaqt li mhux eskluż li l-imsemmi *nymphaeum* gie konstruwit jew rikonstruwit meta kien qed isir l-izvilupp tad-*Dolphin Centre*, huwa car li fl-opinjoni esperta tal-SCH tali struttura hija tali li timmerita protezzjoni billi tigi ntegrata fl-izvilupp. Barra min hekk, jidher li gia hemm qbil bejn l-applikant u l-SCH li tali struttura tigi ntegrata fl-izvilupp tant li l-perit

inkarigat bghatt *Works Method Statement* ta' kif tali struttura ghandha tigi zarmata u rikostruwita [Sottomissjoni data 31 ta' Jannar, 2023], ghalkemm l-adekwatezza ta' dan il *method statement* ma gietx ikkonfermata mill-SCH.

Illi fir-rigward tal-hajt antik li jinsab wara n-*nymphaeum*, it-Tribunal josserva li filwaqt li l-prezenza tieghu ma gietx kontestata u huwa dan wkoll vizibbli fir-ritratt tal-figura 21 inkluz fir-rikors tal-appell, dan ukoll ma kienx gie muri fl-*internal photographic survey* sottomess mill-applikant a fol 13B. It-Tribunal josserva wkoll li mix-xhieda moghtija mir-rapprezentant tal-SCH jirrizulta li t-twaqqiegh ta' dan il-hajt ukoll ma kienx gie kkunsidrat mill-SCH, izda jirrizulta wkoll li waqt din ix-xhieda ma tqajjem l-ebda thassib partikolari f'dan ir-rigward.

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, it-Tribunal jichad it-tmien aggravju u jilqa` b'mod limitat id-disa` aggravju billi jordna li l-proposta reveduta ghandha tinkorpora zarmar, rikostruzzjoni u ntegrazzjoni b'mod xieraq tan-*nymphaeum*, u dan ghandu jsir b'osservanza ta' *method statement* li ghandu jinkludi l-approvazzjoni tal-SCH.

L-Ghaxar Aggravju

Illi dan l-aggravju huwa fir-rigward tal-mod kif l-applikazzjoni odjerna giet sottomessa, bl-appellanti jargumentaw li din kellha tkun soggett ghal *screening* skont l-iSkeda 1 tal-Avviz Legali 162 tal-2016. Jindikaw li ghalkemm fil-*case officer report* hemm indikat li nharget *screening letter* f'Marzu tal-2021, il-formola tal-applikazzjoni a fol 1Y tindika *Full Permission Application Non Schedule 1*. Jindikaw li din hija l-unika formula accessibli u li hemm dokumenti ohra li m'humix accessibbli inkluz *project description statement* u aggornamenti tieghu, u jargumentaw li n-nuqqas t'accessibilita ghad-dokumenti jirrizulta f'nuqqas ta' trasparenza u possibilment nuqqas li tigi segwita l-procedura.

It-Tribunal josserva li hekk kif indikat mill-appellanti, il-formola tal-applikazzjoni a fol 1Y kif ukoll dik sussegwenti a fol 29A, jindikaw *Full Permission Application Non Schedule 1*, izda minkejja dan, jirrizulta li fil-istadju bikri tal-applikazzjoni odjerna, l-Awtorita tal-lppjanar vvalidat l-applikazzjoni taht l-iskeda 1, u dan hekk kif jirrizulta mis-segwenti:

“Acknowledgement of Complete Screening Request (Schedule 1)

We acknowledge receipt of your screening request submitted on 30 October 2020. Kindly note that your application reference number is PA/08693/20.

In accordance with the provisions laid out in the Development Planning (Procedure for Applications and their Determination) Regulations, 2016, the screening process is to be finalised by 14 February 2021.” [Skont dok a fol 18a fl-inkartament tal-PA08693/20]

I

Illi sussegwentament inharget l-*screening letter* fl- 24 ta' Marzu, 2021, b'din tindika b'mod car li *“The proposed development is classified as falling under Schedule 1 of the Legal Notice.”* [Skont dok a fol 35A fl-inkartament tal-PA08693/20] filwaqt li hekk kif gie ndikat mill-appellant, fl-*evalwazzjoni* tal-proposta odjerna gie ndikat *“The application has undergone the screening process since it is a schedule 1 application.”* [Skont sezzjoni 2 tal-*case officer report* a fol 503A fl-inkartament tal-PA08693/20]. Ghaldaqstant ma jirrizultax li l-indikazzjoni tal-proposta bhala *Non Schedule 1* fil-formola tal-applikazzjoni kellha xi tip t'influwenza fuq il-mod kif kellha tigi pprocessata l-applikazzjoni odjerna, ghaliex din giet iprocessata b'mod korrett fl-ambitu tal-iskeda 1.

Illi fir-rigward ta' nuqqas t'accessibilita ta' *project description statement* u aggornamenti tieghu, it-Tribunal josserva li mill-inkartament tal-applikazzjoni ma jezistux tali dokumenti, liema dokumenti normalment ikunu mitlub f'kaz ta' zviluppi li jaqaw fl-ambitu tar-regolamenti tal-EIA. Barra min hekk, hekk kif indikat fir-risposta tal-Awtorita, f'kaz li kien hemm xi dokumenti mhux disponibbli, dawn setaw intalbu waqt il-process tal-applikazzjoni.

Ghaldaqstant dan l-aggravju qed jigi michud.

Il-Hdax-il Aggravju

Illi f'dan l-aggravju jigi argumentat li l-proposta odjerna kienet tinnecessita *Traffic Impact Assessment (TIA)* ghaliex skont *ilPlanning Circular 1* tal-2015, l-bzonn li jsir TIA japplika

f'kaz meta proposta tinkludi 75 unita residenzjali jew aktar, u filwaqt li tigi applikata *threshold* aktar baxxa f'kaz ta' UCA's u zoni b'kongestjoni ta' traffiku. L-appellanti jargumentaw li l-hrug talpermess huwa bbazat fuq *traffic generation report* bbazati fuq figuri mehuda bejn it-13 u t-30 t'Awwissu tal-2021, u li lezenzjoni tal-TIA mill-konsulent ta' *Transport Planning* hija rregolari, u jindikaw ukoll li huwa dubjuz kemm l-impatt talproposta gie studjat b'mod adekwat ghalix *Transport Malta* (TM) kienet limitat fl-evalwazzjoni taghha tal-proposta.

Illi b'referenza ghal dan l-aggravu, fil-mori tal-appell gie sottomess rapport redatt minn *ADI Associates* li kienu nkarigati sabiex ihejju l-istudji dwar it-trasport tal-applikazzjoni odjern, li fih gie ndikat is-segwenti:

- Illi d-differenzi ewlenin fit- *Traffic Generation Reports* a fol 55B u 623P jinkludu aggstament tat-*traffic counts* mehuda f'Awwissu tal-2021 sabiex jigu mehuda in konsiderazzjoni l-effetti tal-pandemija COVID-19 fuq it-traffiku, liema aggstament gie maghmul fuq *network data* pprovdata min *Transport Malta* (TM). Jigi spjegat li meta nkiteb l-ewwel rapport in-*network data* disponibbli ma kienetx tasal sa Awwissu tal-2021, izda din kienet disponibbli meta sar it-tieni rapport u ghalhekk seta` jsir aggstament ahjar;
- Illi d-deskrizzjoni fir-rapport a fol 623P giet aggnata sabiex jigi rifless it-tnaqqis zghira fin-numru t'unitajiet residenzjali and l-*floor areas* tal-*gym* u l-hwienet, b'dan irrizulta wkoll f'tibdil marginali tal-*peak hour trip estimates*;
- Illi kif muri fl-*Appendix 2* tar-rapport a fol 623P, il-*floor areas* wzati ghal kalkolazzjoni ta' *trip generation* jeskludu terazzini, xaftijiet u spazju ta' cirkulazzjoni;
- Illi s-*swept path analysis* tal-vetturi pprezentat f'dok a fol 623M sar min MSG Architects ghal *delivery vehicle* li ghandhom kejl ta' 4.76 m bi 1.90 m, liema qisien huma tipici ta' *light commercial vehicles*, b'diversi eżempji ta' muddelli ta' karozzi indikati [Sottomissjoni datata 13 ta' Frar, 2023].

Illi wiehed mill-ilmenti ewlenin mressaq huwa fil-konfront tat-*traffic generation report* minhabba li skont l-appellanti dan huwa bbazat fuq figuri mehuda bejn it-13 u t-30 t'Awwissu tal-2021, u minhabba li dan iqabbel l-izvilupp odjern mal-izvilupp approvat fil-permess PA02852/14 li jinkludi hwienet u ufficini gia maghluqa, kif ukoll li dan jonqos milli jikkonsidra dhul u hrug regolari ta' *lorries* ghas-*servicing* tal-hwienet kif indikat fil-pjanti emendati.

Illi fir-rapport tal-*ADI Associates* gie ndikat li t-*traffic generation report* a fol 623P jinkludi aggstament tat-*traffic counts* mehuda f'Awwissu tal-2021 sabiex jigu mehuda in konsiderazzjoni l-effetti tal-pandemija COVID-19 fuq it-traffiku, u dan jirrizulta li huwa minnu ghalix fil-paragrafu 26 ta' dan ir-rapport hemm indikat li "*it was agreed with the PA to adjust the late August base traffic counts to take into consideration the influence of summer conditions and COVID-19 on network traffic. These adjustments were based on long-term traffic data from the arterial network.*" u fil-paragrafu 36 hemm indikat li "*The summer and COVID-19 multipliers, as well as the one per cent annual growth rate, were applied to the base traffic data of each of peak hour. The final adjusted traffic flows are shown below. The step-by-step multiplication is presented in Appendix 5.*" L-appellanti fl-ebda mument ma kkontestaw dawn l-aggstamenti, anzi sahsitra naqsu milli jiehdur konjizzjoni ta' dawn, konsegwentament dan l-ilment m'huwiex gustifikat.

Illi qed issir referenza ghal sezzjoni 4.5.1 tal-*case officer report*, li jipprovdi s-segwenti: "*The Transport Planning Consultant confirmed that the proposal is of a size & nature, and in such location, that it requires a Transport Impact Assessment (TIA) (minute 28 refers). Following submission of the report at document 38a, the Transport Planning Consultant noted that there seems to be some justification for reducing the scale of the requested transport study considering that the information presented shows there is an overall reduction in commercial floorspace between the approved development and that now proposed. However, a new use class (90 residential units) is also being introduced and a TIA is normally requested for developments with over 75 units. Also, within the different commercial use classes there are different levels of trip generation over the whole day*"

and/or at different times of the day, and the proposed changes in use of floor space may still result in a significant impact on the surrounding road network.

Therefore, if waiving of the TIA was to be considered, then further justification was required. In this regard it was requested that a structured detailed traffic generation report is presented quantifying the trip generation, assignment and distribution details that will arise from the whole proposed development and comparing it to that for the currently approved development. Such report was requested to compare both the total daily trips, and the road network peak hour trips, and how the routes for such trips will add or reduce traffic at key links and junctions in the vicinity (document 42a refers).

Following submission of the Traffic Generation Report at document 55b, it was noted that the predicted traffic generation is unlikely to significantly affect the peak road network hours and therefore it is suggested that a full Transport Impact Assessment is not required (minute 462 refers).

Transport Malta requested a clarification whether the traffic generated by the new development, both during the week and weekends are acceptable and that the impact will not be high enough to warrant a study for the junctions (document 484 refers).

The Transport Planning Consultant confirmed that the Traffic Generation Report (doc 55b) indicates that there will be a significant increase in daily traffic and in Saturday peak hour traffic. This may be of concern from an environmental and/or traffic management point of view, but since transport planning is most concerned about weekday peak hour traffic, and there will not be significant changes to traffic levels at those times, then on balance the proposal can be considered acceptable from that point of view (minute 489 refers).” [Skont sezzjoni 4.5.1 tal-case officer a fol 503A fl-inkartament tal-PA08693/20]

Illi mis-suespost jirrizulta b’mod car li l-iskala tal-izvilupp odjern hija wahda li b’mod generali tirrikjedi s-sottomissjoni ta’ TIA partikolarment minhabba li l-izvilupp jinkludi aktar min 75 unita residenzjali, madankollu jidher li fil-kaz odjern saret ezenzjoni li jsir dan l-istudju abbazi tal-informazzjoni pprovduta fit-Traffic Generation Report a fol 55b, izda kif gie ndikat aktar kmieni, dan ir-rapport gie sostitwit bit-Traffic Generation Report a fol 623P li jinkludi aggstament tat-traffic counts mehuda f’Awwissu tal-2021 sabiex jigu mehuda in konsiderazzjoni l-effetti tal-pandemija COVID-19 fuq it-traffiku.

It-Tribunal josserva li ma jirrizulta min imkien li saru konsultazzjonijiet addizzjonali ma’ Transport Malta (TM) jew mat-TPU fi hdan l-Awtorita fir-rigward tat-Traffic Generation Report a fol 623P, u fil-fehma kkunsidrata tat-Tribunal, ghaladarba l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna gie ezentat mill-istudju tal-TIA abbazi ta’ nformazzjoni li ma kienetx adekwata (minhabba li inhass il-bzonn li t-Traffic Generation Report jinkludi aggstament tat-traffic counts mehuda f’Awwissu tal-2021), din lezenzjoni m’ghadhiex wahda valida, u konsegwentament huwa mehtieg li l-bzonn o meno li jsir l-istudju tat-TIA jigi kkunsidrat mill-esperti dwar it-trasport abbazi tat-tieni studju a fol 623P. Ghaldaqstant, dan l-aggravju qed jigi milqugh b’mod limitat.

It-Tnax-il Aggravju

Illi f’dan l-aggravju l-appellanti jargumentaw li l-iskala kbira tal-izvilupp approvat tinnessita li jsir EIA ghaliex dan jinvolvi intensifikazzjoni tal-izvilupp, generazzjoni t’aktar traffiku bl-effetti fuq l-ambjent, u jaqa` fil-Category II Project tal-legislazzjoni sussidjarja 549.46. Jargumentaw li ghalkemm l-ERA ndikat li s-sit ma jikkwalifikax ghal aktar EIA Screening, l-EIA kien necessarju anke ghaliex sar spezzettar tal-progett sabiex jigi evitat l-iskrutinja tal-EIA. Barra min hekk, jargumentaw li lapplikabilita ta’ dawn ir-regolamenti ghandha tigi studjata wkoll taht para 13.0.2.1 ghal dawn il-progetti li jista` jkollom impatt negattiv sinjifikanti fuq l-ambjent.

Illi fir-risposta tal-Awtorita jigi ndikat li waqt il-process tal-iscreening, l-applikazzjoni kienet riferuta lill-Awtorita’ tal-Ambjent u Rizorsi (ERA) li minn naha taghhom infurmaw li l-proposta ma tikkwalifikax ghal EIA Screening addizzjonali skont il-legislazzjoni sussidjarja 549.46.

It-Tribunal josserva li hekk kif indikat mill-Awtorita, fl-istadju inizjali tal-applikazzjoni odjerna saru konsultazzjonijiet mal-ERA, fejn fl-ewwel risposta gie mitlub *“a breakdown of the gross floor areas as per the definition in the EIA Regulations 2017 (S.L. 549.46)”* [Skont dok a fol 27A fl-inkartament tal-PA08693/20], u sussegwenti ghas-sottomissjoni ta' tali informazzjoni fil-forma ta' pjanti f'dokumenti a fol 38A sa 38S, fit-tieni risposta gie ndikat mill-ERA hekk kif segwenti:

“Following ERA’s reply on e-apps as at Doc.27a, the Architect has submitted further plans as at Doc.38a-38s.

Given that the gross floor areas for commercial/office/similar uses/etc. are not greater than 10,000sqm and mixes uses does not exceed 30,000sqm, the proposal is not expected to exceed the appropriate thresholds. In view of this, the case does not qualify for further EIA Screening as per S.L. 549.46 of the Environmental Impact Assessment Regulations, 2007. However, the architect still need to submit the expected increase in traffic flows in AADT.” [Skont dok a fol 44A fl-inkartament tal-PA08693/20]

It-Tribunal josserva wkoll li sussegwentament giet mibghuta risposta ohra min-naha tal-ERA li taqra kif segwenti:

“The estimated peak hourly traffic flows from the scheme do not double the existing traffic flows in the area, hence there is no need for further traffic noise impact assessment.” [Skont dok a fol 60A fl-inkartament tal-PA08693/20]

It-Tribunal josserva li fit-tabella pprezentata mill-appellanti fir-rikors promotur, il-Gross Floor Area (GFA) tal-progett odjern tammonta ghal 28,153 m.k., b'dan jirrizulta li huwa inqas mit-threshold ta' 30,000 m.k. indikat fil-Kategorija II taht l-iskeda 1, specificament paragrafu 7.1.2.1(ii). Illi madankollu l-appellanti jargumentaw li meta jigi nkluz l-izvilupp magenb is-sit odjern soggett ghal PA08992/21, jirrizulta li l-GFA tilhaq 30,550 m.k.

Illi l-ispezzettar ta' progett li ghalih jaghmlu referenza l-appellanti huwa regolat bir-regolament 10(6) tal-legislazzjoni sussidjarja 549.46, u definit fl-istess legislazzjoni hekk kif segwenti:

““spezzettar ta' progett” tfisser il-frammentazzjoni jew qsim biċċa biċċa ta' progett fi żviluppi iżgħar, b'tali mod li l-valutazzjoni sħiħa u xierqa tal-progett kollu u tal-impatti ambjentali tiegħu ma tkunx possibbli jew tisfa mħassra, imxekkla, ippreġudikata, mgħawġa, evaža, ikkumplikata, jew inkella ma tkunx effikaċi, minħabba indikazzjoni sottovalutata, qarrieqa, mhux kompluta, ambigwa jew li tagħti indikazzjoni tardiva taliskala attwali, tal-karatteristiċi, tal-kuntest u jew l-implikazzjonijiet reali tal-progett”

Illi fil-kaz odjern, filwaqt li jirrizulta li gew sottomessi zewg applikazzjonijiet separati, ossia l-applikazzjoni odjerna u l-applikazzjoni PA08992/21, jirrizulta wkoll li waqt il-process tal-PA08992/21, l-ERA kienet konxja tar-rabta bejn dawn iz-zewg siti minhabba l-access li jgħaqqad iz-zewg siti fil-livell sotterran l-aktar baxxa [Skont pjanta a fol 643A fl-inkartament tal-PA08693/20 u l-pjanta a fol 94A fl-inkartament tal-PA08992/21], u dan hekk kif jirrizulta mis-segwenti risposti:

●L-ewwel risposta

“It is being noted that there is an ongoing application, PA8693/20, exactly adjacent to the site in question. Considering that both sites share an entrance from the bigger development to the basement levels and given that it is the same applicant, the AADTs provided in doc 55c at PA/8693/20 need to be updated to take into consideration of the trips generated by the PA/8992/21.” [Skont dok a fol 68A fl-inkartament tal-PA08992/21]

●It-tieni risposta

“Environmental concerns Reference is made to docs. 73a-l. It is being noted that the updated AADT is below ERA’s threshold.

Conclusion and ERA Position

In light of the above, there are no major concerns re the proposal from an environmental point of view.” [Skont dok a fol 82A fl-inkartament tal-PA08992/21]

Illi mis-suespost jirrizulta li fil-process ta' konsultazzjoni l-ERA ma esprimiet l-ebda thassib partikolari min lat ambjentali fuq dawn iz-zewg applikazzjonijiet u b'mod car indikat li l-izvilupp ma jaqawx fl-ambitu tar-regolamenti tal-EIA.

Illi fil-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal, filwaqt li huwa car li fiz-zewg applikazzjonijiet gie approvat access li jghaqqad iz-zewg siti fil-livell sotterran l-aktar baxxa, tali element ma jaqax fl-ambitu ta' spezzettar kif definit legislazzjoni sussidjarja 549.46, ghaliex bl-eccezzjoni ta' dan l-access, l-izviluppi relattivi approvati fiz-zewg applikazzjonijiet jistaw jigu ezegwiti b'mod indipendenti, u jekk xejn, huwa l-access tal-izvilupp approvat fil-PA08992/21 li huwa dipendenti fuq l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna, u mhux *vice-versa*. Illi dan l-access huwa kwistjoni ta' ppjanar ghaliex dan jelimina l-bzonn li fl-izvilupp approvat fil-PA08992/21 jinholoq access dirett ghal fuq it-triq, stante li kif approvat dan jaghmel uzu mill-access approvat fl-applikazzjoni odjerna. It-Tribunal josserva ulterjorment li l-permess PA08992/21 gie ppublikat fil-11 ta' Jannar, 2013 [Skont in-notifika tal-permess fl-inkartament tal-PA08992/21]

, u ma gie ntavolat l-ebda appell filkonfront ta' dan fit-termini stabbiliti bil-ligi u ghalhekk tali permess huwa wiehed finali.

Illi l-appellanti jargumentaw ukoll li l-applikabilta tar-regolamenti tal-EIA ghandha tigi studjata wkoll taht paragrafu 13.0.2.1 ghal dawn il-progetti li jista' jkollhom impatt negattiv sinjifikanti fuq l-ambjent ghaliex skont huma fil-kaz odjern il-progett jinkludi diversi mpatti negattivi fuq l-ambjent, anke in vista li l-iskala tal-progett tinvolvi zieda ta' madwar 5% tal-popolazzjoni u 6% finnumru ta' residenzi fil-lokalita ta' Hal-Balzan.

Illi dan it-Tribunal jirreferi ghall-paragrafu 13.0.2.1 tal-legislazzjoni sussidjarja 549.46 li jindika s-segwenti:

“Kull tibdil fi, jew tkabbir ta' proġetti (anke jekk il-proġett ikun diġà awtorizzat, eżegwit jew fil-proċess li jkun eżegwit), b'mod partikolari proġetti koperti mill-Kategorija I jew mill-Kategorija II, jekk it-tibdil jew tkabbir innifsu mhux kopert mill-Kategorija I iżda: (i) jissoddisfa l-limiti jew il-kriterji stabbiliti fil-Kategorija II; jew (ii) jista' jkollu effetti ħżiena u sinjifikattivi fuq l-ambjent.”

Illi l-impatti li ghalihom jaghmlu referenza l-appellanti jinkludu l-impatti tal-iskavar f'termini ta' hsejjes u effetti fuq l-idrologija, zieda fl-gharghar, tqaccit tas-sigar tal-Ficus, ammont qawwi ta' trakkijiet sabiex jittrasportaw l-skart generat minhabba t-twaqqiegh talbini u l-iskavar, impatt fuq iz-zona urbana minhabba l-pozizzjoni tas-sit bejn il-UCA u zona ta' villel, impatt fuq il-fibra urbana, impatt fuq it-traffiku, generazzjoni ta' hsejjes minhabba *air-conditions* u *generators*, u l-iskart generat mill-hwienet.

It-Tribunal josserva li whud mill-impatti li ghalihom jaghmlu referenza l-appellanti m'humiehx strettament impatti ambjentali, filwaqt li aktar importanti min hekk, dak li jipprovdi fuqu l-paragrafu 13.0.2.1 (ii) huwa **tibdil jew tkabbir** fi proġetti li jista' jkollu effetti **ħżiena u sinjifikattivi** fuq l-ambjent. Illi fil-kaz odjern, l-izvilupp odjern huwa hekk kif approvat, filwaqt li kif indikat precedentament l-izviluppi relattivi approvati fil-permess odjern u l-permess PA08992/21 jistaw jigu ezegwiti b'mod indipendenti bl-eccezzjoni tal-access fil-livell sotterran, konsegwentament fil-fehma tat-Tribunal il-paragrafu 13.0.2.1. m'huwiex applikabili. It-Tribunal finalment josserva li l-appellanti jonqsu milli jindikaw kif iz-zieda ndikat minnhom fil-popolazzjoni u n-numru ta' residenzi fil-lokalita ta' Hal-Balzan hija nfluwenti fuq l-applikabilta tar-regolament tal-EIA.

In vista tal-konsiderazzjonijiet hawn maghmula, ma jirrizultax li l-izvilupp odjern, anke meta kkunsidrat flimkien mal-izvilupp approvat fil-permess PA08992/21, jaqa' fl-ambitu tar-regolamenti tal-EIA, konsegwentament it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

t-Tlethax-il Aggravju

Illi dan l-aggravju huwa fil-konfront tal-hwienet approvati fil-permess odjern, bl-appellanti jargumentaw li l-proposta tmur kontra *Policy* CG13 tal-Pjan Lokali minhabba li tinkludi tlett hwienet li jeccedu 250 m.k. u li l-proposta tonqos milli tipprovdi mmaniggjar adekwat ghal *loading/unloading*, kif ukoll *goods lift* ta' daqs adekwat. L-appellant jargumentaw ukoll li l-*Gross Floor Area* (GFA) kumulattiva tammonta ghal 2379 m.k. u li dan ukoll huwa bi ksur ta' *Policy* CG13.

It-Tribunal jibda billi josserva li ghalkemm l-appellanti jargumentaw li l-GFA kumulattiva ta' 2379 m.k. hija bi ksur tal-*Policy* CG13, dan ma jirrizultax li huwa minnu ghaliex il-hwienet proposti huma kollha indipendenti min xulxien u jinkludi access separat. Illi fir-rigward tal-ilmenti tal-appellanti fuq il-hwienet li jeccedu 250 m.k., it-Tribunal josserva li fil-fazi inizjali l-Awtorita wkoll kienet qajjmet thassib fuq id-daqs tal-hwienet [Skont l-iscreening letter a fol 35A fl-inkartament tal-PA08693/20], u b'reazzjoni ghal dan, il-perit inkarigat indikat hekk kif segwenti:

"1. In response to the above matter, one must view the current approved/existing plans. The current commercial impact on-site is far bigger than that being proposed in the project in question. The existing property consists of commercial outlets in multiple levels whilst the proposed development only proposes to have the commercial premises at ground floor level as shown on the plans submitted with this letter (Gross floor area plans). To further support this statement, please find below a table showing the existing commercial area and the proposed commercial area, therefore one can conclude that the proposed use will result in a lesser impact than the current situation." [Skont dok a fol 38A fl-inkartament tal-PA08693/20]

Illi t-tabella inkluza ma' din ir-risposta tindika li meta wiehed iqabbel l-ispazju kummercjali ezistenti ma' dak li qed jigi propost, dan qed jitnaqqas min 6,825 m.k. ghal 2,840 m.k., u jidher li l-Awtorita laqgħet tali gustifikazzjoni ghaliex fl-evalwazzjoni tagħha ma qajjmet l-ebda thassib f'dan ir-rigward billi tindika li *"Therefore, due to the existing commitment, considering that the existing building consists of a total commercial area of 6872sqm and the proposal includes a total commercial area of 2781sqm, the proposed commercial component is considered acceptable."* [Skont sezzjoni 4.6.1 tal-case officer a fol 503A fl-inkartament tal-PA08693/20]

It-Tribunal huwa fi qbil mal-Awtorita ghaliex filwaqt li huwa car li d-daqs ta' tlieta mill-hwienet jeccedi l-250 m.k. specifikat fil-*Policy* CG13, fuq bilanc tal-fatti ma jistax jigi nnegat li l-erja tal-ispazju kummercjali tal-izvilupp kif approvat fil-permess precedenti PA02852/14 huwa ta' skala ferm ikbar, u konsegwentament fl-ambitu tal-Artikolu 72(2) dawn it-tlett hwienet akbar min 250 m.k. huma meqjusin bhala accettabli, u dan anke in vista li qed jigi pprovdut parkegg għall-konsumaturi fil-livelli sotterranti.

Illi fir-rigward tal-ilmenti tal-appellanti fir-rigward tas-*servicing* tal-hwienet, it-thassib ewlieni huwa msejjes fuq allegat nuqqas li jigu pprovduti *servicing area* sikuri fil-livell sotterrann, u l-implikazzjoni ta' dan fuq *loading/unloading* tal-hwienet ser isir fil-genb tat-triq.

It-Tribunal josserva li mix-xhieda mar-rapprezentanzi ta' TM u tat-TPU fi hdan l-Awtorita johrog b'mod car li l-process tal-ippjanar jinkludi l-bzonn li jkun hemm *unloading provision* adekwat, bi TM tidhol f'tali kwistjonijiet meta jkun hemm zvilupp kbir bhal ma' huwa l-kaz in kwistjoni. Mix-xhieda tar-rapprezentant tat-TPU johrog ukoll b'mod car li *loading/unloading* huwa necessarju anke f'kaz ta' zvilupp ferm izghar.

It-Tribunal josserva li filwaqt li l-proposta kif approvata tinkludi 4 *loading/unloading bays* fil-livell sotterrann, u kif gie ndikat f'evalwazzjoni aggornata fil-livell terrann kien hemm *"introduction of an internally connected service corridor for the commercial outlets such that loading and unloading are carried out at basement level and goods are internally distributed."* [Skont Directorate's Comments fl-Additional Notes 2 tal-case officer report aggornat a fol 652A fl-inkartament tal-PA08693/20]. Il-pjanti approvati juru li wkoll l-izvilupp jinkludi tlett *service lifts* zghar u *service lift* kbir, u huwa biss dan talahhar li jinsab biz-zona ta' *loading/unloading* tal-livell sotterrann.

It-Tribunal josserva li filwaqt li *s-service lift* il-kbir jizbokka fil-parti ta' quddiem b'access ghal fuq it-triq, li jimplika li *s-servicing* tal-hwienet iz-zghar li ghandhom il-faccata taghhom thares fuq Triq il-Wied Hal-Balzan isir min din il-parti, tnejn mis-*service lifts* zghar jaghtu direttament ghal zewg hwienet kbar b'daqs ta' 535 m.k. u 454 m.k. li jharsu fuq Triq il-Kbira, filwaqt li *s-service lift* zghir l-iehor jizbokka fil-kuritur ta' wara tal-hwienet izghar li l-faccata taghhom thares fuq Triq il-Wied Hal-Balzan. It-Tribunal josserva wkoll li l-pozizzjoni tat-tlett *service lifts* zghar fil-livell sotterran hija magenb garaxxijiet u distanti cirka 60 metru miz-zona tal-*loading/unloading* meta mkejlla skont it-traggit li wiehed irid jaghmel, u din hija distanza konsiderevoli. Dan kollu jista' johloq kunflitt u nuqqas ta' sigurta.

It-Tribunal josserva wkoll li fir-rapport imhejji minn ADI Associates sottomess fil-mori tal-appell gie kkonfermat li *s-swept path analysis* tal-vetturi pprezentat f'dok a fol 623M huwa ghal *delivery vehicle* li ghandhom kejl ta' 4.76 m bi 1.90 m, liema qisien huma tipici ta' *light commercial vehicles*, b'diversi ezempji ta' muddelli ta' karozzi indikati [Sottomissjoni datata 13 ta' Frar, 2023]. It-Tribunal madankollu josserva li dan ir-rapport jonqos milli jaghti spjegazzjoni teknika ta' kif zvilupp kummercjali ta' din l-iskala, li jinkludi wkoll tlett hwienet kbar b'daqs rispettiv ta' 535 m.k., 500 m.k. u 454 m.k., jista' jigi *serviced* biss permess ta' *light commercial vehicles*.

It-Tribunal josserva ulterjorment li l-evalwazzjoni tal-Awtorita hija nieqsa min xi tip t'analizi teknika fir-rigward tal-adekwatezza tal-*servicing area* tal-hwienet f'termini ta' access ghal vetturi li ser jipprovdu servizz lill-hwienet, kif ukoll f'termini ta' adekwatezza tal-pozizzjonijiet tas-*servicing lifts*.

Ghaldaqstant it-Tribunal qed jilqa' b'mod limitat dan l-aggravju, u gialadarba l-applikazzjoni odjerna qed tigi rinvjata lura quddiem l-Awtorita, ikun opportun li jsiru d-diskussjonijiet necessarji sabiex il-proposta reveduta tiehu in konsiderazzjoni tali kwistjonijiet, b'dan ghandu jigi segwit b'analizi teknika tal-adekwatezza tas-*servicing* tal-hwienet.

L-Erbatax-il Aggravju

Illi f'dan l-aggravju qed jigi ndikat bl-izvilupp approvat li ser jigu affetwati zewg sigar maturi tal-Ficus, bl-appellanti jargumentaw li m'hemm l-ebda permess sabiex isir it-tqaccit ta' dawn ghaliex il-prezenza ta' dawn ma gietx indikata u ghalhekk l-ERA ma gietx ikkonsultata fuq din il-kwistjoni. Jindikaw li l-izvilupp ezistenti m'ghandux impatt fuq l-gheruq ta' dawn is-sigar ghaliex il-livell sotterran huwa rtirat cirka 10 metri mill-bankina fil-*basement level -1* u cirka 30 metru fil-*basement level -2*, izda l-izvilupp approvat ser ikollu impatt fuq dawn ghaliex l-iskavar jasal sal-bankina u anke jmur oltre.

Illi kemm l-applikant u l-Awtorita jindikaw li s-sigar indikati mill-appellanti lanqas biss jinsabu fis-sit odjern, madankollu millevidenza pprovdut fir-rikors tal-appell huwa evidenti li filwaqt li z-zokk tas-sigar huwa pozizzjonat fuq il-bankina pubblika, u li dawn huma sigar kbar li jestendu b'mod konsiderevoli fuq is-sit odjern.

It-Tribunal josserva li filwaqt li fil-prezent dawn is-sigar m'humieq affetwati fl-izvilupp ezistenti jew dak approvat fil-PA02852/14 stante li l-bini f'dan il-parti tas-sit huwa rtirat lura mit-triq, bl-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna dawn is-sigar maturi ser jigu affetwati b'mod sinifikanti. Dan ghaliex l-izvilupp kif approvat jinkludi skavar sal-allinjamment tal-bini sabiex jigu kreati zewg livelli taht it-triq, bini l-fuq mit-triq mal-allinjamment b'gholi t'erba' sulari u sular irtirat, u gallarji li jestendu oltre l-allinjamment.

It-Tribunal josserva wkoll li hekk kif indikat mill-appellanti, il-pjanti sottomessi u finalment approvati jonqsu milli jindikaw il-prezenza tas-sigar, filwaqt li fil-formola tal-applikazzjoni a fol 29A ma giex indikat li l-izvilupp jinkludi tqaccit ta' sigar, u dan huwa nuqqas li seta' kellu influwenza fuq l-ezitu tal-izvilupp hekk kif approvat anke in vista li fil-kors tal-applikazzjoni l-ERA ma provdjet l-ebda kummenti specifici fir-rigward ta' dawn is-sigar [Skont ir-risposti f'dokumenti a fol 27A, 44A, 60A u 185A fl-inkartament tal-PA08693/20].

Illi ghaldaqstant, gialadarba huwa car li l-ezekuzzjoni tal-izvilupp kif approvat tinnecessita t-tqaccit ta' parti sostanzjali tas-sigar maturi stante li dawn jestendu fuq is-sit inkwistjoni, tali sigar kellhom jigu riflessi fil-pjanti sabiex ikun hemm decizjoni nfirmata f'dan ir-rigward.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jilqa limitament dan l-aggravju billi jordna li kwalunkwe proposta ghal tqaccit ta' sigar ezistenti ghandu jigi ndikat kemm fuq formola tal-applikazzjoni aggornata, kif ukoll fuq il-pjanti reveduti, filwaqt li ghandha tigi esplorata l-possibilita li d-disinn tal-izvilupp jigi emendat sabiex is-sigar ezistenti ma jigux affetwati b'mod sinjifikanti.

Il-Hmistax u s-Sittax-il Aggravju

Illi dawn l-aggravji jirrigwardaw aspetti ta' dettal, fejn fil-hmistax-il aggravju jigi argumentat li l-izvilupp ser jirrizulta f'zieda konsiderevoli fuq l-infrastruttura tal-ilma u tad-dranagg, u ser ikompli jaggrava l-problema attwali tal-gharghar fiz-zona, filwaqt li fis-sittax-il aggravju jigi argumentat li r-rapport tal-inginier a fol 623Q huwa inadegwat ghal diversi ragunijiet.

Illi fir-rigward tal-kwistjonijiet imqajjma fuq iz-zieda fuq l-infrastruttura tal-ilma u tad-dranagg, it-Tribunal josserva li l-permess odjern jinkludi diversi kundizzjonijiet standard li huma imposti u nfurzati mill-agenzija *Water Services Corporation* (WSC) [Skont kundizzjoni 10(E) fin-notifika tal-permess odjern a fol 760A fl-inkartament tal-PA08693/20], filwaqt li jirrizulta wkoll li fil-kors tal-applikazzjoni din l-istess agenzija giet kkonsultata u fir-risposta taghha a fol 83A ma gie mqajjem l-ebda thassib.

Illi fir-rigward tal-kwistjonijiet imqajjma fuq il-problema tal-gharghar fejn skont l-appellanti huwa necessarju li jkun hemm gibjun tal-ima b'volum ta' 1,522 metri kubi, it-Tribunal josserva li l-*clearance* mahruqa min-naha tac-*Civil Protection Department* (CPD) a fol 623O toqghod fuq il-kontenut tar-rapport tal-inginier a fol 623Q, liema rapport jinkludi sezzjoni fuq l-immaniggjar tal-ilma tax-xita u dan skond is-segwenti:

"All the storm water falling onto the roof and the facades will be diverted to the watertight rain water cisterns at level -2 to store and re-use rainwater run-off, as per Legal Notice LN227 of 2016.

In accordance with Table F.10 of Technical Guidance F - Conservation of Fuel, Energy and Natural resources (Minimum requirements on the Energy Performance of Buildings Regulations, 2006), the size of the provided cistern is such that it can hold a volume of water equivalent to the total paved area (m²) x 0.6m which amounts to 942m³. However, since the water shall be used for irrigation frequently, we can assume a much lower water volume equivalent for the paved area. Assuming a value of 0.3m for the calculation of the water equivalent, the reservoir size required amounts to 471m³. An overflow onto the thoroughfare will be provided via an automatic 3-way valve connected to flooding sensors." [Sezzjoni 3.4 tar-rapport tal-inginier bit-titlu 'Energy, Utility, Storm Water Management, Fire Safety, Ventilation' f'dok a fol 623Q].

Illi mill-inkartament tal-applikazzjoni odjerna jirrizulta li waqt il-iprocessar tal-applikazzjoni odjerna saru diversi aggornamenti tar-rapport tal-inginier li jinkludu konsiderazzjoni dwar l-immaniggjar tal-ilma tax-xita [Skont dokumenti a fol 39A u 554J fl-inkartament tal-PA08693/20], u filwaqt li dan l-ahhar rapport gie *endorsed* min-naha tac-CPD u gie nkluz ukoll fl-approvazzjoni tal-Awtorita, il-kontenut ta' dan qed jigi kkontestat mill-appellanti fis-sittax-il aggravju.

Illi gialadarba hekk kif indikat fl-aggravji relattivi, l-applikazzjoni odjerna qed tigi rinvjata quddiem l-Awtorita, ikun inutli li dawn laggravji jigu mistharrga ulterjorment ghaliex ir-rapporti relattivi, inkluz dak dwar l-immaniggjar tal-ilma tax-xita, ghadhom jigu aggornati skont il-proposta reveduta, u ghalhekk jastjeni milli jikkonsidra dawn ulterjorment.

Decide

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jilqa' limitament dan l-appell, b'dana illi qed ihassar id-decizjoni tal-Kummissjoni tal-lppjanar u konsegwentament ihassar in-notifika tal-permess tal-izvilupp PA08693/20, u qed iregga lura l-applikazzjoni lill-Awtorita' tal-lppjanar fi stadju ta' qabel il-*case officer report* sabiex, fid-dawl ta' dak gie kkunsidrat mit-Tribunal f'dan l-appell, tigi sottomessa proposta reveduta li b'mod ewlieni ghandha tinkludi:

i. Revizjoni tal-gholi tal-izvilupp sabiex *in linea* mal-Anness 2 u *Policy* P35 tal-linja gwida DC15 l-gholi kumplessiv tal-bini jkun limitat ghal 15.4 metri u l-gholi tal-faccata ghal 12.9

metri, b'gholi addizzjonali jista' jigi meqjus fil-parti tas-sit li tmiss mas-sit adjacenti kopert bil-permess PA08992/21 sabiex tinholoq *transition* adekwata fil-faccata fuq Triq il-Kbira li tirrifletti wkoll l-irtirar approvat fl-imsemmi permess;

ii. Revizjoni fl-ammont ta' sulari 'l fuq mit-triq li ghandu jkunu limitat ghal mhux aktar min tlett sulari u sular irtirat, filwaqt li sular addizzjonali jista' jigi meqjus fil-parti tas-sit immedjament magenb is-sit kopert bil-permess PA08992/21 sabiex tinholoq *transition* adekwata f'din il-parti;

iii. *Stepping* adekwat skont id-dispozizzjonijiet f'*Policy* P36 tal-linja gwida DC15, fejn fil-punt fejn qed tinqabez illimitazzjoni tal-gholi tul il-fond tieghu dan ghandu jigi kompensat b'erja ekwivalenti u dan anke jekk l-gholi ma jilhaqx iddifferenza massima ta' 3.4 metri.

iv. Indikazzjoni cara fuq il-pjanti ta' dawk l-elementi ezistenti li ser jigu affetwati bl-izvilupp, b'dawn ghandhom jinkludu *nymphaeum* u l-hajt ta' wara, u s-sigar maturi tal-Ficus li jestendu fuq is-sit;

v. Zarmar, rikostruzzjoni u ntegrazzjoni b'mod xieraq tan-*nymphaeum* li ghandu jsir skont *method statement* li jinkludi lapprovazzjoni tal-SCH;

It-Tribunal jordna wkoll li l-studji relattivi ghandhom jigu aggornati sabiex jirriflettu l-proposta reveduta, f'dawn ghandhom jinkludu:

- *traffic generation report* aggornat li jinkludi wkoll aggustament tat-*traffic counts* mehuda f'Awwissu tal-2021;

- rapport aggornat tal-inginier fir-rigward ta' mmaniggjar tal-ilma tax-xita u ventilazzjoni.

It-Tribunal jordna wkoll li jsiru d-diskussjonijiet necessarji mal-Awtorita u ma' *Transport Malta* sabiex, is-*servicing* tal-hwienet fir-rigward tal-access ghall-vetturi li ser jipprovdu servizz lill-hwienet, kif ukoll fir-rigward ta' adekwatezza tal-pozizzjonijiet u ddaq tas-*servicing lifts*, ikun wiehed adekwat. Barra min hekk, l-Awtorita ghandha taghmel il-konsultazzjonijiet li thoss necessarji, b'dawn ghandhom jinkludu konsultazzjoni mal-ERA u mal-SCH. L-Awtorita ghandha wkoll terga` tikkonsidra lezenzjoni tat-TIA fid-dawl tat-*traffic generation report* aggornat. Sussegwenti ghal dan, l-istess Awtorita' ghandha terga` tikkunsidra u teddiciedi mill-gdid l-applikazzjoni fid-dawl ta' dak hawn diskuss.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal iddecieda punt mhux a bazi ta' dak li intqal u intalab fir-rikors tal-appell;
2. It-Tribunal iddecieda hazin l-ewwel aggravju rigward l-gholi massimu permess skont il-pjan lokali kif konvertit bil-policy P35 u l-anness 2 tad-DC2015;
3. It-Tribunal interpreta hazin anki l-gholi kif inhu meqjus fix-xenarji prospettati fil-policy P35;
4. Il-kumplement tad-decizjoni hi zbaljata ghax mibnija fuq il-punt baziku tal-gholi tal-bini kif imsemmi fit-tieni u t-tielet aggravju. L-appellant jaghmel riferenza wkoll ghal ordni tat-Tribunal ghal inkluzjoni ta' sigar fuq il-bankina fil-pjanti tal-progett. Is-sigar qeghdin fuq sit mhux proprjeta tal-applikant u biex jinbidlu l-pjanti trid tinbidel s-site plan u dan kollu jrid il-kunsens tal-Awtorita tal-Artijiet.

L-ewwel aggravju

Is-socjeta appellanta tissottometti dwar dan l-aggravju illi t-terzi ibbazaw l-aggravju quddiem it-Tribunal fuq il-premessa illi l-permess ma jissodisfax il-policy P35 tad-DC2015 peress li skont il-pjan lokali mhux permess semi basement fiz-zona filwaqt li l-gholi approvat skont anness 2 tad-DC2015 huwa ta' 16.3 metru li jinkludi semi basement. It-Tribunal ma qabilx u qal li dak l-gholi japplika f'kaz ta' tlett sulari bil-basement mentri fejn hemm tlett sulari b'semi basement l-gholi permissibli hu ta' 17.5 metri. It-Tribunal kellu jieqaf hemm izda minflok hu qies li ghal dan l-izvilupp kienet tapplika parti differenti mill-annex 2 cioe fejn hu prospettat tlett sulari minghajr basement. Din ma kinitx parti mill-aggravju u t-Tribunal ma kellu ebda vires jqisha.

L-appellanta ma ghandhiex ragun. L-aggravju tat-terzi appellanti quddiem it-Tribunal kien illi s-sit skont il-pjan lokali jistipula 'no semi basement' mentri dak approvat b'gholi ta' 16.3 metri skont it-tielet kolonna tal-annex 2 tad-DC2015 jinkludi semi basement. It-Tribunal qabel mat-terz appellanti li l-izvilupp kellu jigi regolat bil-mappa BZM3 (Balzan Building Heights) tal-pjan lokali cioe '3 floors without semi basement' pero ma qabilx mat-terzi li l-kolonna tal-gholi applikabbli kienet dik kwotata mill-istess appellanti billi dak l-gholi kien stabbilit ghal zvilupp bil-basement. Madankollu t-Tribunal qies li la darba s-sit ma kienx jippermetti semi basement kellha tapplika l-ewwel kolonna tad-DC2015 li jistipula gholi ta' 15.4 metri cioe zvilupp bla basement li hu l-istess gholi li l-appellanti sostnew fl-aggravju quddiem it-Tribunal. Ghalkemm skont it-Tribunal it-terzi appellanti zbaljaw il-kolonna tal-annex 2 li tapplika ghal kaz, fis-sustanza wasal fl-istess fehma dwar l-gholi permissibli kif argumentaw huma. Dan wara kollox kien l-aggravju tat-terzi cioe liema gholi hu applikabbli u ghal ragunijiet kif spjegati mit-Tribunal wasal ghall-istess konkluzjoni. Ma hemm xejn barra mill-vires tat-Tribunal fuq dan l-aspett.

L-aggravju ghalhekk hu michud.

It-tieni aggravju

Is-socjeta appellanti tispjega illi t-Tribunal applika l-annex 2 tad-DC2015 b'mod hazin meta ittraduca l-gholi f'metri ma' dak li jrid il-pjan lokali ghas-sit in kwistjoni. It-Tribunal qal hekk fuq din il-kwistjoni:

It-Tribunal hawnhekk josserva li l-Anness 2 tal-linja gwida DC15 tipprovdi interpretazzjoni tal-gholi ekwivalenti f'ammont ta' metri tas-sulari kif indikati fil-Pjanijiet Lokali, u t-tabella f'dan l-anness tinkludi tlett kolonni distinti li fihom huwa ndikat li l-gholi massimu permessibli f'ammont ta' metri ma jiddependix biss fl-ammont ta' sulari, izda jiddependi wkoll min jekk l-gholi relattiv indikat fil-Pjan Lokali huwiex *without Basement*, jew *with Basement* jew *with Semi-Basement*.

It-Tribunal josserva li s-sit odjern kif indikat fil-mappa BZM3 tal-Pjan Lokali huwa dak ta' *3 floors without semi-basement* kif indikat f'sezzjoni 4.4 tar-rapport u mhux *3 floors plus basement* kif indikat f'sezzjoni 4.6.4 tar-rapport, u dan jinghad ghaliex ghalkemm is-sit huwa ndikat bil-kulur roza li jikkumbaca ma' gholi ta' tlett sulari u *semi-basement*, dan jaqa' f'zona indikat b'linja sewda fejn *semi-basement* m'huwiex permessibli.

It-Tribunal josserva li l-appellanti huma skorretti meta jindikaw li l-gholi approvat ta' 16.3 metri huwa dak l-gholi fl-Anness 2 li japplika f'kaz fejn huwa permessibli *semi-basement*, ghaliex dan l-gholi huwa ndikat fit-tieni kolonna applikabli f'kaz ta' tlett sulari *with basement*, filwaqt li skont it-tielet kolonna f'kaz ta' tlett sulari *with semi-basement*, l-gholi f'metri huwa dak ta' 17.5 metri.

Nonostante dan, l-ewwel kolonna hija applikabli f'kaz ta' tlett sulari *without basement*, bl-gholi f'metri huwa dak ta' 15.4 metri, u li f'dan ir-rigward l-appellanti jargumenta li ladarba l-proposta ma tinkludix *basement* elevat, ma jistax isir uzu tal-gholi ta' 0.9 metri f'kaz ta' *basement* elevat.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti approvati fejn seta' josserva li l-*basement* approvat huwa wiehed *Type 1* kif indikat fil-figura 2 tal-linja gwida DC15 (ossia *basement* kompletament taht it-triq), u mhux *Type 2* li huwa *basement* elevat b'gholi ta' 0.9 metri kif indikat fl-istess figura, u ghaldaqstant ma sar l-ebda uzu tal-provvediment ghal zieda fl-gholi ta' 0.9 metri f'kaz ta' *basement* fuq mil-livell tat-triq.

Illi dan kollu jfisser li l-gholi massimu permessibli tas-sit odjern kif regolat bil-Plan Lokali u kif interpretat permezz tal-Anness 2 tal-linja gwida DC15 huwa dak ta' 15.4 metri kif indikat fl-ewwel kolonna, u li skont id-dettami tal-*Policy P35*, l-gholi tal-faccata m'ghandux jeccedi 12-il metru. L-gholi ta' 16.3 metri kif indikat fit-tieni kolonna jista' biss jigi ottenut f'kaz li l-proposta tinkludi *basement* elevat b'gholi limitat ghal mhux aktar min 0.9 metri, u f'tali kaz l-gholi tal-faccata m'ghandux jeccedi 12.9 metri.

Il-Qorti tqis li dan l-aggravju ma hux punt ta' ligi izda interpretazzjoni tal anness 2 tad-DC2015 kif tradott ma' dak li jippermetti l-pjan lokali. Sakemm ma jkunx hemm applikazzjoni hazina tal-kliem car fil-pjan jew policy, din il-Qorti ma tintromettix ruhha f'dak l-aspett pjuttost tekniku u ta' ippanar li jkun dahal fih it-Tribunal. F'dan il-kaz it-Tribunal ha bhala l-punt ta' tluq il-pjan lokali u dak li jippermetti bhala sulari fiz-zona u

ittraduca dak li jrid il-pjan lokali f'metragg permissibli skont dak li jipprovdi l-anness 2 tad-DC2015 fit-tlett xenarji deskritti cioe jekk il-pjan lokali jaghtix permess ghal basement, semi basement jew minghajr basement fiz-zona.

Ghal kjarifika pero l-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Dicembru 2021 fl-ismijiet Din l-Art Helwa vs Awtorita tal-Ippjanar li irriferew ghaliha l-partijiet. F'dik is-sentenza l-Qorti kull ma iddecidiet hu illi l-pjan lokali kien isemmi biss sulari u billi l-applikant ippropona zvilupp 'l fuq mill-bankina biss, kellha tapplika l-kolonna li tghid 'without basement'.

It-tielet aggravju

L-appellanta issostni illi t-Tribunal applika hazin it-tlett parametri ta' gholi fil-faccata bhala metrabbg indikati fil-policy P35 billi qies li meta l-gholi permess jaqa' bejn zewg parametri indikati fil-policy P35 ghandu japplika dak bl-inqas metrabbg mhux dak bl-oghla metrabbg u dan iwassal ghal nuqqas ta' sulari permissibbli. Is-socjeta appellata issostni li dan ir-ragunament qatt ma gie applikat qabel mill-Awtorita anzi kien japplika l-kuntrarju. Din il-Qorti tqis li din mhix kwistjoni ta' punt ta' ligi izda aktar ta' interpretazzjoni teknika ta' policy rigward kif jigi interpretat l-gholi tal-faccata mas-sulari permissibbli. It-Tribunal ghazel interpretazzjoni aktar litterali tal-policy P35 billi qies li sakemm l-gholi f'metrabbg skont l-anness 2 ma jlahhaqx l-gholi indikat fil-kolonna partikolari tal-P35 jrid jigi applikat l-gholi indikat fil-kolonna li tirrispekkja inqas metrabbg. Il-kliem tal-P35 huma fil-fatt fis-sens li fejn il-metrabbg hu milhuq bl-anness 2, li l-izvilupp jista' jkollu l-livelli jew sulari skont il-kolonna partikolari tal-policy P35. Dan mhux punt ta' ligi izda evalwazzjoni tal-kriterju tekniku idoneju biex jigi deciz kemm jistghu jittellghu livelli maqbula mas-sulari permessi skont il-pjan lokali kif interpretati fl-gholi f'metrabbg skont anness 2. Ma hemmx xi principju ta' precedent f'dawn il-kazijiet ghalkemm hu ghaqli li jkun hemm certezza mil-lenti ta' ipplanar dwar kif jigu interpretati l-gholi ta' livelli f'metrabbg mas-sulari permissibli u dan peress illi l-pjan lokali jitkellem dejjem fuq sulari mentri l-policies rilevanti tad-DC2015 jitkellmu wkoll fuq metrabbg ta' gholi u livelli permissibli. Madankollu din il-Qorti ma tistax ma tenfasizzax illi zvilupp ma ghandux ghajr ghal ragunijiet eccezzjonali ikollu iktar sulari minn dak indikat fil-pjan lokali sakemm l-istess pjan ma jindikax mod iehor. F'dan il-

kaz pero l-pjan lokali fil-Local Plan Interpretation Document – Building Heights jinghad:

Aesthetic considerations or the height of the building are not the only considerations which needs to be taken into account when assessing a development planning application. Floors are also centres of activity generation. This is a very important concept and not giving it the due consideration will result in increasing the development intensity in an area over and above that which is statutorily indicated in a local plan. Therefore, unless the local plan's policy or its interpretation indicate otherwise, development proposals should strictly adhere to the number of floors stipulated in an approved local plan.

L-aggravju ghalhekk qed jigi michud.

Ir-raba' aggravju

Dan l-aggravju jinqasam f'diversi bicciet. L-ewwel parti tirreferi ghas-set backs u terracing li huma kollha kwisjtonijiet teknici mhux punti ta' ligi li dwarhom jista' jsir appell. Is-socjeta appellanti tirreferi wkoll ghal figura 49 tal-policy P36 tad-DC2015 u kif giet interpretata. Ghalkemm tali lment jista' jitqies bhala kwistjoni ta' interpretazzjoni teknika ta' policy mhux punt ta' ligi, il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza taghha **Jonathan Vella vs Awtorita tal-Ippjanar et**, deciza llum ukoll. L-appellant jissottometti li l-figura 49 li ghalha irrefera t-Tribunal biex iqis il-massing tal-bini skont policy P36 tirreferi biss ghal zewg toroq paralleli mentri dan is-sit hu wiehed bejn zewg kantunieri u ghalhekk sar zball ta' fatt li wassal ghal applikazzjoni totalment zbaljat mit-Tribunal tal-policy P36 u ghalhekk jista' jitqies zball fuq punt ta' ligi. Il-Qorti ma issibx li l-figura 49 fil-policy P35 ghandha bilfors tigi applikata kif qed isostni l-appellant. Il-figura 49 ghal binja bejn 'upper street' u 'lower street' ma tghidx li ghandhom ikunu toroq paralleli.

Dan jirrizulta wkoll li hu l-hsieb wara l-policy P2 li ghalha tirreferi l-policy P36 rigward l-massing. Din titkellem fuq tlett xenarji ta' binjiet u dik li jinteressa dan l-appell hu t-tielet wiehed cioe binja li ghandha faccata fuq zewg toroq li qeghdin f'livelli differenti. Dan ix-xenarju ma jaghmel ebda distinzjoni bejn toroq paralleli u toroq f'kantuniera ma' xulxin. Hu minnu li figura 49 titkellem fuq 'upper' u 'lower' street pero wahedha mhix indikazzjoni cara li l-interpretazzjoni tat-Tribunal tmur kontra l-kelma espressa

tal-policy li allura issir kwistjoni ta' nuqqas ta' qbil fuq punt ta' ligi mhux interpretazzjoni ta' policy.

In kwantu ghal dak li jirrigwarda s-sigar fuq il-bankina u jekk ghandux isir xi tibdil fil-pjanti, din hi kwistjoni teknika mhux soggetta ghal appell li jista' jsir fuq punt ta' ligi quddiem din il-Qorti.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' CF Developers Limited u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-23 ta' Marzu 2023. Spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhalled

Anne Xuereb
Deputat Registratur