QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 28 ta' Frar, 2024

Numru 28

Appell Nru. 73/2023

Ernesto Bugeja

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Paul Attard

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Ernesto Bugeja tat-13 ta’ Novembru 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-24 ta’ Ottubru 2023 li biha laqa’ in parte l-appell tal-appellant u zied numru ta’ kundizzjonijiet rigward il-permess outline PA4468/20 ’comprehensive development as per MAP 02 in Ghirghien Development Brief (to construct 182 basement garages and 161 overlying apartments to a maximum height limitation as per MAP 02), f’Birzebbuga;

Rat ir-risposti tal-Awtorita u tal-applikant 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 huwa appell ntavolat minn terz kontra l-approvazzjoni tal-permess ta' natura *outline* PA4468/20 li jirrigwarda proposta ghal zvilupp komprensiv skont Mappa 2 tal-*Ghirghien Development Brief* li jikkonsisti minn 182 garaxxijiet u 161 appartamenti sovrastanti salgholi massimu kif stabbilit fil-Mappa 2). Illi s-sit odjern ikopri art ta' madwar 1450 metri kwadri fejn il-maggior parti tas-sit ihares fuq Triq il-Barrieri u b'faccata wkoll fuq Triq talPapa u Triq Kan. Karm Bugelli, fil-lokalita' ta' Brizebbuga. Dan is-sit jifforma parti wkoll minn zona fejn japplika il-*Ghirghien Development Brief* tal-2009.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant terz qed iressaq tmien (8) aggravji li jinkludu ssegwenti:
1. Illi l-izvilupp approvat jonqos milli jirrispetta l-provvedimenti tal-*Ghirghien Development Brief* f'diversi aspetti, *ossia* li:
i.Illi minkejja li l-applikazzjoni qed tigi processata bhala zvilupp komprensiv, il-proposta tonqos milli tipprovdi 20% ta' spazju miftuh ghal pubbliku kif johrog car mit-Tabella f'sezzjoni 5.5 tal-*Ghirghien Development Brief.*
ii.Illi l-access ghar-*rock cut chamber* li jinsab fiz-zona identifikata ghall-ispazju miftuh ghallpubbliku gie kompletament injorat u ser jigi distrutt u mblukkat b'mod permanenti. Illi lholqien ta' tali spazju miftuh flimkien mal-protezzjoni ta' karatteristici ta' wirt kulturali huma wiehed mill-objettivi fundamentali tad-*Development Brief*. Dan iwassal ghal nuqqas ta' permeabilita' fis-sit.
iii.L-izvilupp jonqos milli jirrispetta l-limitazzjoni tal-gholi kif interpretat fid-*Development Brief, ossia* dik ta' erba' sulari u *semi-basement* (ghal zvilupp komprensiv) u tlett sulari u *basement* f'parti ohra tas-sit, u dan ghaliex l-Awtorita' ikkunsidrat interpretazzjoni numerika skont Anness 2 tad-DC15. Illi b'din l-interpretazzjoni ser ikun hemm zieda sostanzjali finnumru ta' sulari u d-densita' fuq is-sit, u dan imur kontra dak previst u ppjanat fid-*Development Brief*. Illi l-gholi bl-applikazzjoni tad-DC15 huwa f'kunflitt mar-restrizzjoni ta' lgholi mposta fid-*Development Brief*, u ghalhekk dak impost fid-*Development Brief* kellu jiehu precedenza skont l-Artikolu 52 tal-Kap. 552.
iv.Illi l-proposta tonqos milli tipprovdi uzi ghal facilitajiet tal-isport u divertiment kifkontemplat f'sezzjoni 5.8C tal-*Ghirghien Development Brief*.
2.Illi l-evalwazzjoni tal-Awtorita' tonqos milli tqis b'mod adegwat soluzzjoni transitorja skont dak li titlob il-*policy* P6 tad-DC15 ghal zvilupp fejn japplikaw limitazzjonijiet ta' gholi differenti.
3.Illi l-izvilupp propost m'huwiex jigi mtarrag b'mod adegwat sabiex jirrispetta l-profil tat-triq b'dana li l-izvilupp qed jaqbez il-limitazzjoni ta' l-gholi f'xi partijiet tul it-triq. Illi dan in-nuqqas imur kontra dak li jitolbu l-*policies* P2 u P36 kif ukoll gwida G1 u G2 tad-DC15.
4.Nuqqas ta' konsiderazzjoni ghall-provvedimenti ta' TO8.1, TO8.7, UO2.4, UO3.6, UO3.7, UO3.8 u UO3.9 tal-iSPED f'dak li jirrigwarda zieda fid-densita' tal-izvilupp lil hinn minn dak li jipprovdi d*Development Brief*, id-degredazzjoni tal-amenita' urbana, zieda fl-iskyline generali taz-zona tal-Ghirghien, il-kreazzjoni ta' hitan t'appoggi mikxufa, it-telf tal-pajsagg tal-wirt kulturali, lissigillar tas-sit u n-nuqqas ta' provvediment ta' *public open space*.
5.Nuqqas ta' konsiderazzjoni ghar-rakkomandazzjonijiet tal-konsulenti esperti f'dak li jirrigwarda thassib serju dwar karatteristici ta' wirt kulturali li espress mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali. Illi l-applikant naqas milli jipprovdi l-informazzjoni rikjesta mill-SCH

b'dana li sSovrintendenza ma tatx il-*clearance* taghha ghall-izvilupp propost f'dak li jirrigwarda ttwaqqiegh tar-residenza ezistenti fuq is-sit, u l-htiega ghar-rilokazzjoni talistruttura 'TalGidra' u l-preservazzjoni tar-*rock cut chamber*. Illi fl-ahhar risposta taghha, l-Awtorita' ghallAmbjent u r-Rizorsi ghamlet referenza ghad-dokumenti rikjesti mill-SCH u talbet li lapplikazzjoni tigi riferuta lura wara tali sottomissjonijiet, liema dokumenti baqghu ma gewx provduti tul il-process tal-applikazzjoni.
6.Illi l-applikazzjoni ta' natura *outline* giet evalwata bi ksur tal-Avviz Legali 162 tal-2016 tenut kont li n-numru ta' appartamenti u l-ammont ta' parkegg rikjest gie approvat fil-principju minghajr informazzjoni sufficjenti, *ossia* minghajr ebda indikazzjoni ta' tqassim talappartamenti.
7.Illi l-kundizzjonijiet indikati fl-Avviz tad-decizjoni m'humiex l-istess kundizzjonijiet imposti firrapport ta' rakkomandazzjoni u li l-kontenut tieghu gie specifikament approvat mill-Kummissjoni, u dan f'dak li jirrigwarda materji ta' rizerva fejn gew eliminati kunsiderazzjonijiet ta' gholi u provvediment ghall-parkegg.
8.Illi diversi dokumenti li nfluwenzaw il-process u l-eventwali decizjoni ta' l-applikazzjoni odjerna ma kienux accessibbli ghall-pubbliku, u dan bi ksur tal-Artikolu 33(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' zammet-ferm mad-decizjoni taghha u targumenta li l-applikazzjoni odjerna tkopri zvilupp komprensiv filwaqt li taghmel referenza ghall-evalwazzjoni tal-gholi kif indikat fir-rapport tal-*case officer* inkluz l-gholi kif stabbilit f'Anness 2 tad-DC15 li huwa applikabbli anki f'dan il-kaz. B'referenza ghall-ewwel aggravju, l-Awtorita' targumenta li Mappa 10 tad-*Development Brief* taghti preferenza ghal zona vaga fejn ghandu jsir xi forma ta' spazju miftuh. Madanakollu, l-Awtorita' tkompli targumenta li listess *Brief* jipprovdi ghall-eventwalita' meta zvilupp ma jipprovdix spazju miftuh, fejn jitlob li jintalab kumpens f'dan ir-rigward fl-eventwal li tigi sottomessa applikazzjoni *fulldevelopment*. Fil-konfront tat-tieni u t-tielet aggravji, l-Awtorita' ssostni li l-proposta odjerna ottjeniet transizzjoni adegwata bejn l-gholjiet differenti u s-sit gie moghni b'irtirar fuq diversi livelli b'dana li l-binja ma tkunx tidher bhala wahda li tiddomina z-zona 6. L-Awtorita' tkompli tinnota li l-faccata tal-izvilupp qed tigi mtarrga hekk kif johrog car minn dok. 157A fil-process tal-applikazzjoni, liema dizlivell kien gia kontemplat f'Mappa 10 hekk kif johrog car mill-*Ghirghien Development Brief*. L-Awtorita' taghmel referenza ghar-raba' aggravju u tinnota li l-izvilupp propost qieghed isegwi l-istrategija u l-objettivi ta' l-iSPED, u dan maghdud ghall-fatt li l-applikazzjoni qed issegwi r-regolamenti sussidjarji relevanti ghallapplikazzjoni suggetta ghal dan l-appell. B'referenza ghall-Artikolu 52 tal-Kap 552, lAwtorita' ssostni li ma hemm l-ebda kunflitt bejn id-*Development Brief* u d-DC15 u f'dan irrigward taghmel referenza ghad-decizjoni tat-Tribunal fl-appell PAB 170/19. Fil-konfront talhames aggravju l-Awtorita' tinnota li skont l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552, l-Awtorita' kienet obbligata tixtar diversi sottomissjonijiet maghmulha minn diversi entitajiet u pjanijiet relattivi ghaz-zona. Jinghad li minhabba l-evalwazzjoni dettaljata li kienet diga saret waqt ilformulazzjoni tal-*Ghirghien Development Brief*, l-istess Awtorita' rat li setghet facilment tiehu decizjoni skont dak provdut fl-istess brief, u ssostni li bhalma diga sar fl-applikazzjoni PA 4392/20 fejn ittiehdu diversi mitigazzjonijiet approvata mis-Sovrintendnenza, l-Awtorita' xorta hija kommessa li tipprotegi l-patrimonju kulturali fl-eventwali applikazzjoni tat-tip *full development*. Minghajr pregudizzju ghal dan jinghad li permess ta' dok. 83B, l-ERA infurmat lill-perit tal-applikazzjoni li ma baqghatx toggezzjona ghall-applikazzjoni odjerna. B'referenza ghas-sitt aggravju, l-Awtorita' ssostni li diversi temi ghad iridu jigu diskussi meta ssir applikazzjoni tat-tip *full*, liema temi gew indikati fil-materji ta' rizerva inkluzi malpermess. Fil-konfront tas-seba' aggravju, l-Awtorita' tinnota li fl-applikazzjoni odjerna giet stabbilita fost ohrajn it-transizzjoni ghalkemm bl-applikazzjoni odjerna tat-tip *outline* ma jistax isir zvilupp fuq is-sit. Jirrizulta wkoll li t-tqassim intern, id-disinn u l-mod ta' kif tidher il-binja huma suggetti ghal kunsiderazzjonijiet ulterjuri waqt l-iprocessar ta' applikazzjoni/ijiet ohra. L-Awtorita' tirribatti t-tmien aggravju billi tinnota li d-dokumenti msemmija mill-appellant minn dejjem kienu disponibbli ghall-ispezzjoni tal-pubbliku tul ilprocess tal-applikazzjoni mill-ufficini ta' l-Awtorita'. Ghaldaqstant minkejja li l-

imsemmija dokumenti ma kienux vizibbli fuq mezzi elettronici, dan ma jfissirx li ma kienux disponibbli ghal kull min xtaq jarahom. L-Awtorita' tirrileva ulterjorment li xi dokumenti indikati bhala mhux accessibbli filfatt ma humiex dokumenti validi ghaliex dawn gew mibdula b'dokumenti ohra aktar tard fil-process, filwaqt li b'referenza ghad-dokument tat-*Traffic Impact Statement* tinnota li normalment tali nformazzjoni ma titpoggiex fuq siti elettronici izda tkun disponibbli ghall-pubbliku mill-ufficju ta' l-Awtorita' u dan minhabba ragunijiet ta' drittijiet dwar id-data.

Illi permezz ta' digriet mahrug mit-Tribunal fil-15 ta' Settembru tal-2022, it-Tribunal ordna li l-appelli 295/21, 47/22 u 48/22 jinstemghu kontestwalment.

Illi waqt is-seduta tad-29 ta' Settembru tal-2022, xehed bil-gurament is-Sur Jonathan Borg bhala rapprezentant mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali.Illi waqt ix-xhieda tieghu, is-Sur Borg jirrileva li s-Sovrintendenza ghamlet zewg accessi fuq is-sit odjern fejn, meta wiehed jiehu inkunsiderazzjoni t-tlett applikazzjonijiet li qed jinstemghu kontestwalment, hemm tlett elementi li s-Sovrintendenza gibdet l-attenzjoni fuqhom, *ossia* l-*underground base* tal-ispazju mqatta' taht l-art, struttura li probabiliment hija ta' natura militari talperjodu Ingliz u dar li fl-opinjoni tas-Sovrintendenza ghandha valur ta' wirt kulturali. Jinghad li l-pozizzjoni tas-Sovrintendenza dwar ir-*rock cut chamber* kienet dejjem li dan irid jigi preservat.

Illi fil-mori tal-appell, is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali rrispondiet ghal mistoqsijiet mressqa mill-applikanti fejn gie kjarifikat li waqt il-process tal-applikazzjoni odjerna isSovrintendenza spezzjonat is-sit u ttiehdu ritratti tar-*rock-cut chamber* li kopja taghhom giet provduta permezz ta' link. Is-Sovrintendenza tikkonferma wkoll li giet innotifikata b'xogholijiet illegali permezz ta' rapport minn terzi datat 13 ta' Mejju 2022 fejn sussegwentament is-Sovrintendenza spezzjonat is-sit fis-16 ta' Mejju u harget "*stop works*" temporanju tenut kont li rrizulta li l-iskavar estenda lil hinn mill-*footprint* stabbilit bilpermess odjern u dak komtemplat fil-*Works Method Statement* approvat. Jinghad ulterjorment li l-monitor arkeologiku ma kienx infurmat b'dan l-iskavar ulterjuri izda wara diskussjonijiet bejn l-applikant u l-perit tieghu gie deciz li mhux ser jsir qtugh ta' blat ulterjuri fiz-zona mmedjata tar-*rock-cut chamber* u s-Sovrintendenza kkonfermat li cc*hamber* innifsu ma saritlux hsara hlief id-data miktuba fuq l-entratura li saritilha hsara minima, u kien ghalhekk li s-Sovrintendenza ikkancellat it-twaqqif tax-xoghol fis-17 ta' Mejju. Illi l-monitor arkeologiku ssottometta wkoll rapport li jiddettalja x-xogholijiet ta' skavar lil hinn mill-estent approvat u li ghalih ma kienx sar monitoragg. Fir-rigward talapplikazzjoni odjerna jinghad li s-Sovrintendenza kienet talbet superimposition tar-*rock cut chamber* propost fuq pjanta, fost dokumentazzjoni ohra, u fin-nuqqas ta' tali dokumentazzjoni, is-Sovrintendenza ma kienetx f'pozizzjoni li tipprovdi rakkomandazzjoni. Jinghad li d-Direttorat ikkunsidra li tali dokumentazzjoni kienet gia sottomessa flapplikazzjoni PA 4392/20 fuq sit iehor u pproceda bl-applikazzjoni minghajr kundizzjonijiet imposti mill-SCH u ghalhekk f'dan il-kaz ma kien hemm ebda kundizzjonijiet x'jigu osservati, ghalkemm jigi nnutat ukoll li din l-applikazzjoni hija ta' natura outline. Minkejja dan, isSovrintendeza tinnota li m'hijiex fi qbil mad-Direttorat li l-informazzjoni rikjesta kienet osservata fil-PA 4392/20 u dan ghaliex l-entratura tar-*rock cut chamber* tifforma parti millispazju taht l-art li tappartjeni lill-applikazzjoni odjerna, u ghalhekk tali kwistjoni tibqa' mhux solvuta. Jinghad li minkejja li l-applikazzjoni hija ta' natura *outline*, parti mixxogholijiet ta' skavar saru minghajr permess u minghar monitoragg arkeologiku ghalkemm jigi nnutat ukoll li applikazzjoni ghas-sanzjonar ta' tali skavar giet sottomessa permezz talPA 5016/22.

Illi permezz ta' nota addizzjonali, is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali tikkonferma li l*underground chamber* gie spezzjonat fit-13 t'Ottubru tal-2022 u ma jidhirx li saret ebda hsara lic-*chamber* principali hlief ghat-telf parzjali tal-graffiti esterna li turi data. Jinghad ukoll li parti ohra kienet ibblukkata u l-estent taghha m'huwiex maghruf.

Illi waqt is-seduta tal-10 ta' Jannar tal-2023, rega' xehed bil-gurament is-Sur Jonathan Borg bhala rapprezentant mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali. Waqt din ix-xhieda is-Sur Borg kompla jikkonferma li r-*rock-cut chamber* ghandha valur ta' wirt patrimonjali u waqt lapplikazzjoni kien intalab li din tigi *superimposed* fuq il-pjanti proposti. Huwa jiccara wkoll li l-valur patrimonjali m'huwiex biss dak storiku izda jista' jkun ukoll dak socjali u arkitettoniku fost ohrajn, u din ir-*rock cut feature* hija probabilment assocjata bhala xelter ta' zmien il-gwerra. Jinghad li mill-karatteristici tieghu u l-graffiti bid-data jidher li din ilkaratteristika hija taz-zmien it-tletinjiet jew il-bidu tal-erbghinijiet. Is-Sur Borg ikompli jispjega li fuq gewwa jezistu graffiti assocjati mal-gwerra, bhal bandiera sterizzata ta' zmien l-Inglizi, possibilment graffiti ta' swasistika tan-Nazi li kienet xi haga normali li ssir fixxelters. Jigi nnutat mill-gdid li l-kundizzjonijiet imposti fil-permess ma gewx osservati kompletament rigwardanti l-limitu tal-iskavar u jkompli jirreferi ghar-risposti gia moghtija mis-Sovrintendenza fil-mori tal-appell. Is-Sur Borg jikkonferma wkoll li l-estent ta' l-iskavar lil hinn mill-permess kien ix-xoffa tal-blat li kellu jithalla fuq ir-*rock-cut chamber*.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellant ikompli jsostni l-aggravji mressqa marrikors promotur partikolarment f'dak li jirrigwarda l-kwistjonijiet mressqa fl-ewwel aggravju dwar in-nuqqas ta' spazju miftuh ghall-pubbliku fi zvilupp li huwa ppjanat b'mod komprensiv u t-telf tal-access tar-*rock cut chamber* u l-kuntest ta' karatteristici ta' wirt storiku b'referenza ghal dak innutat mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali fil-mori tal-appell. L-appellant ikompli jishaq ukoll dwar in-nuqqas ta' aderenza ghall-gholi massimu permissibbli f'termini ta' sulari u d-densita' ta' zvilupp ippjanata ghaz-zona. Fl-ahhar, lappellant jerga' jelenka fil-qosor il-kwistjonijiet mressqa fis-seba' aggravji l-ohra u l-*policies* relattivi ghalihom.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, nkluz tal-provi u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet kollha;

Ikkunsidra;
Illi dan l-appell huwa wiehed minn tlett appelli ntavolati kontra d-decizjoni tal-Awtorita' ghal zewg permessi mahruga fiz-zona suggetta ghall-*Ghirghien Development Brief* (2009). Illi dan l-appell huwa wiehed minn zewg appelli ntavolati fil-konfront tal-applikazzjoni PA 4468/20 ta' natura *outline*, u qed jinstema' kontestwalment mal-appelli PAB 48/22 mill-istess applikazzjoni u PAB 295/21 intavolat fil-konfront tal-applikazzjoni PA 4392/20 ta' natura *full development*.

Illi b'mod preliminari, dan it-Tribunal jirrileva li huwa acceda fuq is-sit in kwistjoni nhar is-7 t'April tal-2022, fejn gie osservat is-segwenti:
It-Tribunal jinnota li parti mis-sit kienet tifforma parti minn barriera li m'ghadhiex tintuza u li fiha hemm diversi strutturi. Il-Perit tal-appellant indikat rick cut chamber li qieghed fil-wicc tal-blat ta' din il-barriera.
Imbghad it-Tribunal kompla l-access minn Triq il-Barrieri matul l-estent kollu tas-sit sal-kantuniera ma' Triq il-Papa fejn seta' jinnota l-binja fit-triq ta' l-ahhar li tifforma parti mis-sit u li l-permit holder indika li proposta ghat-twaqqiegh.
It-Tribunal fuq talba ta' l-appellanti acceda mill-gdid is-sit inkwistjoni nhar l-24 ta' Novembru tal-2022, fejn gie osservat is-segwenti:
It-Tribunal acceda ghas-sit in kwistjoni, it-Tribunal acceda goc-chamber indikat millappellanti, fejn seta' jinnota li hemm entratura u passagg fuq in-naha tax-xellug. L-appellanti rreferew ghal diversi graffiti li jezistu mal-hitan. Min-naha tieghu r-rapprezentant talapplikant indika li t-thaffir fuq iz-zona sovraposta fuq ic-chamber innifsu huwa lest u li xxoghol ta' kostruzzjoni diga beda.

Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressqa mill-appellanti hekk kif gej:
L-Ewwel Aggravju:

Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellant jargumenta li l-izvilupp approvat jonqos milli jirrispetta l-provvedimenti tal-*Ghirghien Development Brief* f'diversi aspetti, u jelenka numru ta' kwistjonijiet f'dan ir-rigward.
Illi l-appellant jibda billi jargumenta li minkejja li l-applikazzjoni qed tigi processata bhala zvilupp komprensiv, il-proposta tonqos milli tipprovdi 20% ta' spazju miftuh ghall-pubbliku li kellu jigi provdut in linea ma' dak li titlob b'mod car it-Tabella f'sezzjoni 5.5 tal-*Ghirghien Development Brief.*
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jaghmel referenza ghal Figura 4 tal-Pjan Lokali ghall-Bajja ta' Marsaxlokk, fejn seta' jikkonstata li s-sit odjern jifforma parti minn zona identifikata bhala '*Area which needs a Development Brief*' skont il-*policy* MB18 tal-Pjan Lokali, u liema *Brief* eventwalment inhareg fl-2009 bhala il-*Ghirgien Development Brief.* Illi b'referenza ghal Mappep 2 u 10 tal-*Ghirgien Development Brief,* dan it-Tribunal jinnota li l-maggiorparti kbira tas-sit odjern li jhares fuq Triq il-Barrieri u Triq il-Kan. Karm Bugelli jifforma parti minn Zona 2A filwaqt li parti ohra izghar, kantuniera ma' Triq tal-Papa tifforma parti minn Zona 6 ta' l-istess *Development Brief*.
B'referenza ghall-*Ghirghien Development Brief,* dan it-Tribunal seta' jikkonstata li t-Tabella f'sezzjoni 5.5, li jaghmel referenza ghaliha l-appellant fl-aggravju tieghu, taghti stampa generali tal-kundizzjonijiet applikabbli ghad-diversi oqsma ta' identita' indikati f'Mappa 2 ta' l-istess *brief.* Illi f'dan il-kaz, l-appellant jirrieferi ghall-istandard minimu ta' *open space* permissibbli fuq siti li jaqghu f'Zona 2A fejn it-Tabella tindika li f'dan il-kaz ghandu jigi provdut "*20% of the comprehensive planning area for open space and sports facilities. An open space contribution in cases where no comprehensive development is proposed*." Illi mill-qari ta' din l-*overview* generali moghtija ghal Zona 2A f'dak li jirrigwarda r-rekwizit ghall-provvista ta' *public open space*, it-Tribunal jifhem li l-kontribuzzjoni bhala kumpens ghan-nuqqas ta' tali provvista japplika biss f'kaz meta l-izvilupp ma jkunx wiehed komprensiv, u ghalhekk f'kaz ta' zvilupp komprensiv, kif propost fl-applikazzjoni odjerna, 20% tas-sit ghandu jigi ppjanat bhala zona ta' spazju miftuh u facilitajiet ghall-isport. In konsiderazzjoni ta' dan il-punt in izolament, l-argumenti tal-appellant jidhru li huma ggustifikati meta jisqhu li l-izvilupp komprensiv kellu jinkludi tali spazju miftuh.

Nonostante dan, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-evalwazzjoni tad-Direttorat f'dan irrigward fejn gie nnutat is-segwenti:
Map 9 of the Development Brief indicates a green dotted circle within the mid-part of Zone 2A as the 'Preferred Location for Public Open Space'. Section 5.8 of the Development Brief refers to a planning gain of 20 euro per square metre of floor-space to be contributed if there no provision of the open space. The proposal does not include an area for an open space as it will be developed in full.

Illi ghalhekk, b'referenza ghal Mappa 9 tal-*Ghirghien Development Brief*, l-Awtorita' nnutat li ghalkemm is-sit odjern jaqa' in parti f'zona identifikata bhala '*Preferred Location for Public Open Space*', l-istess *Development Brief* jipprovdi ghal soluzzjoni ulterjuri ta' kontribuzzjoni fil-forma ta' *planning gain* f'kaz li ma jigix provdut tali spazju miftuh, kif inhu l-kaz fl-applikazzjoni odjerna.

Illi f'dan ir-rigward it-Tribunal jinnota li tezisti *policy* specifika, *ossia* 5.8B tad-*Development Brief*, li titlob is-segwenti:
The open space shall be dedicated exclusively for the public realm in the form of a 'green lung', that is, an open space for public recreation and enjoyment and kept on a consolidated basis. This area, which will cover ***20% of the entire site area proposed for comprehensive planning*** *(after excluding all public and any internal roads, where applicable), shall be preferably consolidated into one sizeable area and shall have a considerable element of soft landscaping as well as space allotted for benches at specific intervals allowing for links between the eastern side of Triq il-Gurgier with Triq il-Port Ħieles and Triq il-Girgħien. Access to an unexcavated rock-cut chamber/s of an unknown origin*

(situated within an existing disused quarry) may need to be secured if, after a professional assessment, it transpires that this feature merits protection for its cultural value. ***In cases where no provision is made for such open space, developers will be asked for a planning contribution at the established rate of € 20 per square metre of floorspace.*** *The planning of the public open space, which would preferably be located within the circled zone indicated in Map 9, and the development proposed is to ensure permeability and access across the site linking, particularly Triq il-Girgħien with Triq Dun Gorg Zammit.* [enfasi mizjuda mit-Tribunal]

Illi ghalhekk mill-*policy* succitata jirrizulta li l-ghan tal-*public open space* huwa sabiex jinholoq '*green lung*' ghat-tgawdija tal-pubbliku generali u li jippermetti konnessjoni bejn innaha tal-Lvant ta' Triq il-Gurgier ma' Triq il-Port Hieles u Triq il-Ghirghien. Illi filwaqt li tTribunal jirrikonoxxi li permezz tal-*PC application*, *ossia* PC 41/15 innutata mill-Awtorita' flappell PAB 295/21 li qed jinstema' kontestwalment, giet iffurmata triq ulterjuri li ma kienetx tifforma parti mill-iskema ppjanata fid-*Development Brief* u li qed issahhah il-permeabilita' bejn naha u ohra ta' Zona 2A, it-Tribunal ma jistax iqis li din it-triq qed tissodisfa l-iskop ahhari li jigi stabbilit *public open space* kif indikat fil-*policy* succitata.
Nonostante dan, it-Tribunal jirrikonoxxi wkoll li filwaqt li *policy* 5.8B surreferita titlob li l*public open space* ghandu jkopri 20% tas-sit kollu ppjanat b'mod komprensiv, l-istess *policy* propju tippermetti b'mod car li f'kazijiet fejn ma jsir ebda provvediment ghal tali spazju miftuh, l-izviluppaturi ghandhom jintalbu kontribuzzjoni ta' ppjanar bir-rata stabbilita' ta' €20 ghal kull metru kwadru ta' *floorspace*, u minghajr ma l-istess *policy* taghmel distinzjoni bejn zvilupp komprensiv jew le. Illi t-Tribunal josserva li sahansitra qabel taghmel tali eccezzjoni, il-*policy* propju tkun qed tirreferi ghal tali provediment ta' *open space* bhala parti minn zona ppjanata b'mod komprensiv, u ghalhekk l-eccezzjoni propju tinqara f'dan ilkuntest ta' *comprehensive planning*.
Illi t-Tribunal jifhem li fil-permess odjern tali kontribuzzjoni ma gietx imposta tenut kont talfatt li l-applikazzjoni hija ta' natura *outline* u b'hekk qed tigi kkunsidrata biss fil-principju bil-kundizzjoni 1(i) li taqra li "*Any eventual development permission may also include the imposition of fines bank guarantees, planning gain, obligations or any other form of contributions which may be required by law, regulation or policy*." Illi ghalhekk tali *planning gain* ghandha tigi mposta fl-eventwal li tigi sottomessa applikazzjoni ta' natural *fulldevelopment* u fin-nuqqas ta' provvista ta' *public open space*.
Ghalkemm it-Tribunal jifhem il-principju indikat fit-Tabella 5.5 kwotata mill-appellant, fejn qed jintrabat l-*open space* ma' l-izvilupp ppjanat b'mod komprensiv, dan it-Tribunal ma jistax jinjora l-fatt li l-kliem espress tal-*policy* qed jghid mod iehor. Ghalhekk, u b'referenza ghal dak surreferit, dan it-Tribunal ma jistax iqis li l-Awtorita' marret kontra dak li tippermetti l-*policy* li tirregola z-Zona 2A fil-*Ghirghien Development Brief* gialadarba l-istess *policy* tippermetti li tigi mposta *planning gain* fin-nuqqas li jigi provdut *public open space* f'zona *"proposed for comprehensive planning"*. Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad din il-parti ta' l-ewwel aggravju.
Illi permezz ta' l-ewwel aggravju, l-appellant jilmenta wkoll dwar in-nuqqas ta' konsiderazzjoni ghall-impatt fuq karatteristici arkeologici ta' valur storiku b'referenza partikolari ghal *rock-cut chamber* prezenti taht l-izvilupp propost. Illi f'dan ir-rigward lappellant isostni li l-access ghar-*rock cut chamber* li jinsab fiz-zona identifikata ghall-ispazju miftuh ghall-pubbliku gie kompletament injorat u ser jigi distrutt u mblukkat b'mod permanenti.

Illi mill-inkartament tal-applikazzjoni odjerna jirrizulta li waqt il-process tal-applikazzjoni saru diskussjonijiet estensivi mal-SCH fejn fl-ahhar risposta ta' konsultazzjoni *a fol* 145A jirrizulta li r-rakkomandazzjoni tas-Sovrintendenza baqghat ma gietx konkluza tenut li sSovrintendenza elenkat numru ta' rekwiziti li kien ghad iridu jigu ndirizzati, fosthom "*Overlaid plans and sections which indicate the existing rock-cut chamber.*" Minkejja dan, id-Direttorat fl-evalwazzjoni tieghu qies is-segwenti:

In relation to the comments from the SCH regarding the preservation of the rock-cut chambers, it is to note that the necessary studies and conditions were already carried out in the processing of PA 4392/20. The latter is an adjacent site to the part of the site in this application along Triq il-Kanonku Karm Bugelli. In fact, Supporting Documents PA 4392/20/142B/148B & 149A (SCH Clearance) were all included in the relative permit.

Illi ghalhekk jidher li ghalkemm ir-rekwiziti imposti mill-SCH fl-applikazzjoni odjerna ma gewx osservati, l-Awtorita' strahet fuq il-*clearance* moghtija mill-SCH fl-applikazzjoni PA 4392/20 fuq is-sit kontigwu u l-kundizzjonijiet imposti f'tali permess, tenut li s-sit f'din lapplikazzjoni msemmija kien ukoll jikkoncerna zvilupp sovrastanti parti mir-*rock cut chamber* prezenti f'Zona 2A.

Illi filwaqt li dan it-Tribunal kellu wkoll l-opprotunita' li jaccedi go dan ic-*chamber* waqt laccess mizmum fuq is-sit nhar l-24 ta' Novembru tal-2022, fil-mori tal-appell tressqu diversi provi rigwardanti din il-karatteristika li tinsab in parti taht l-izvilupp approvat blapplikazzjoni odjerna. Illi waqt ix-xhieda guramentata tad-29 ta' Settembru 2022 u l-10 ta' Jannar 2023, is-Sur Jonathan Borg bhala rapprezentant tal-SCH ikkonferma li l-pozizzjoni tas-Sovrintendenza dwar ir-*rock cut chamber* kienet dejjem li dan huwa ta' valur patrimonjali u jrid jigi preservat. Madanakollu it-Tribunal jinnota li, ghalkemm mill-pjanti approvati *a fol* 126G u 136A fl-applikazzjoni PA 4392/20 kwotata mill-Awtorita' jidher li dan l-ghan kien qed jintlahaq ghas-sodisfazzjoni tal-SCH, li ssottomettiet il-*clearance* taghha f'dan ir-rigward suggett ghall-kundizzjonijiet ta' monitoragg arkeologiku, fl-applikazzjoni odjerna id-dettall rikjest tar-*rock cut chamber* f'relazzjoni mal-izvilupp propost baqa' ma giex provdut u b'hekk tali salvagwardja necessarja baqghet wahda ambigwa anki jekk parti sostanzjali mir-*rock cut chamber*, inkluz l-access tieghu kif jidher mill-pjanta *a fol* 68E jiffurmaw parti mis-sit odjern.

Illi t-Tribunal hu tal-fehma kkunsidrata li wiehed irid jaghmel distinzjoni bejn dak approvat fl-applikazzjoni fuq is-sit kontigwu li kien jinkludi estent limitat tac-*chamber*, u fejn il*clearance* mill-SCH u l-monitoragg impost kien inghata fuq dak l-estent partikolari, u lkumplament tac-*chamber* li jifforma parti mis-sit odjern. Illi jehtieg li l-protezzjoni ta' dan ta' l-ahhar tigi wkoll accertata, iktar u iktar meta l-estent tar-*rock cut chamber* fuq is-sit odjern jinkludi l-entratura principali tieghu. Illi fil-mori tal-appell gie espress l-istess thassib da parti tas-Sovrintendenza li nnutat ukoll nuqqas ta' qbil mad-Direttorat meta dan ikkonsidra li l-informazzjoni rikjesta kienet osservata fil-PA 4392/20. Is-Sovrintendneza tinnota li lentratura tar-*rock cut chamber* tifforma parti mill-ispazju taht l-art li tappartjeni lillapplikazzjoni odjerna, u ghalhekk tali kwistjoni tibqa' m'hijiex solvuta.

Illi t-Tribunal josserva li l-pjanti sottomessi fil-livelli tal-*basement a fol* 103A jonqsu milli juru kif tali access ser jifforma parti ntegrali mill-kumplament tal-proposta u ghalhekk it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament din il-parti tal-ewwel aggravju bl-impozizzjoni ta' kundizzjoni sabiex jigi assigurat li, fl-eventwal li tigi sottomessa applikazzjoni ta' natura *full development*, l-access ghar-*rock cut chamber* jigi salvagwardjat u integrat b'mod accessibbli mal-kumplament tal-izvilupp. Illi dan qieghed jinghad fid-dawl li dan it-Tribunal m'ghandu ebda dubju dwar il-htiega li karatteristici ta' wirt partimonjali bhal dawn ghandhom jigu preservati fl-intier taghhom.

Illi f'punt iehor imressaq fl-ewwel aggravju tieghu, l-appellant jargumenta li l-izvilupp odjern jonqos milli jirrispetta l-limitazzjoni tal-gholi kif interpretat fid-*Development Brief, ossia* dik ta' erba' sulari u *semi-basement* (ghal zvilupp komprensiv) u tlett sulari u *basement* f'parti ohra tas-sit, u dan ghaliex l-Awtorita' ikkunsidrat interpretazzjoni numerika skont Anness 2 tad-DC15. Jinghad li b'din l-interpretazzjoni ser ikun hemm zieda sostanzjali fin-numru ta' sulari u d-densita' fuq is-sit, u dan imur kontra dak previst u ppjanat fid-*Development Brief*. Oltre dan, l-appellant jaghmel referenza ghall-Artikolu 52 tal-Kap. 552 u jinnota li skont dan l-Artikolu dak impost fid-*Development Brief* kellu jiehu precedenza fuq l-gholi blapplikazzjoni tad-DC15 tenut li jezisti kunflitt f'dak li jirrigwarda l-limitazzjoni ta' l-gholi.

Illi b'referenza ghl Figura 4 tal-Pjan Lokali ghall-Bajja ta' Marsaxlokk, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li n-necessita' li jigi stabbilit *Development Brief* kienet mgharrfa fil-Pjan Lokali fejn propju s-sit odjern, bhala parti minn zona ikbar, gie identifikat bhala '*Area which needs a*

Development Brief' skont il-*policy* MB18 tal-Pjan Lokali. Illi jirrizulta li l-*Brief* in kwistjoni eventwalment inhareg fl-2009 bhala il-*Ghirgien Development Brief* li jkopri din iz-zona. Illi ghalhekk it-Tribunal jifhem li dan id-dokument huwa dokument mislut minn dak gia identifikat fil-Pjan Lokali, b'dana li l-limitazzjoni tal-gholi kif indikata fuq Mappa 10 tal*Ghirgien Development Brief* timxi mal-istess interpretazzjoni ta' numru ta' sulari kif moghtija fil-Pjan Lokali u tirrifletti l-limitazzjoni generali ghal Birzebbuga kif indikat fil*Policy* MB08 tal-Pjan Lokali fejn jinghad li "*The building height limitation for Birzebbuga is given on the Height Limitations Map. In general, the height limitation is of three floors throughout and four floors on the seafront. However, in the Urban Conservation Areas and some adjoining areas other building height limitations are applicable as indicated*."
Illi f'dan ir-rigward, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-'*Interim Transitory Provisions*' tallinja gwida DC15 fejn hemm specifikat li "*Height limitations in metres will now be governed according to the interpretation provided in Annex 2*."

Oltre dan, it-Tribunal jaghmel referenza ghal paragrafu 5.4 tad-*Development Brief* li jispecifika ssegwenti:
Except where otherwise indicated in specific statements/maps forming the Zoning Conditions Section of this Brief, development in all Zones shall also be undertaken in accordance with MEPA's Development Control Policy and Design Guidance 2007 (or their subsequent revision). *In cases where there is conflict, between the conditions in this Development Brief and provisions contained in the Policy and Design Guidance 2007, or its subsequent revisions, or other relevant planning guidance, the provisions of this Development Brief shall prevail.* [enfasi mizjuda mit-Tribunal]

Ghaldaqstant huwa car li l-*height limitation* indikat fid-*Development Brief* huwa suggett ghal provvedimenti fir-rigward ta' kif jinhadem il-*height limitation* fil-linja gwida DC15 vigenti u li ssostitwiet il-linja gwida DC07 li ssir referenza ghaliha fid-*Development Brief.* Ghalhekk, l-Awtorita' kienet korretta li tikkunsidra l-provvedimenti tal-linja gwida DC2015 li f'dan il-kaz m'hijiex biss l-interpretazzjoni numerika minn Anness 2, li jitkellem dwarha l-appellant, izda wkoll il-limitazzjoni ta' gholi fin-numru ta' livelli permissibbli skont dak li tipprovdi l-*policy* P35 ta' l-istess linja gwida.

Illi l-appellant ikompli jargumenta li l-gholi bl-applikazzjoni tad-DC15 huwa f'kunflitt marrestrizzjoni tal-gholi mposta fid-*Development Brief*, u ghalhekk dak impost fid-*Development Brief* kellu jiehu precedenza skont l-Artikolu 52 tal-Kap. 552, liema Artikolu jipprovdi ssekwenza ta' applikabilita' tal-*policies* ta' ppjanar, skont is-segwenti:
Fiċ-ċirkostanzi fejn iktar minn pjan jew policy waħda japplikaw għall-istess suġġett jew żona u hemm kunflitt materjali bejn kwalunkwe wieħed minnhom, ilpreċedenza għandha tingħata flordni li ġejja: l-Istrateġija Spazjali fuq pjan dwar suġġett, ilpjan dwar suġġett fuq il-pjan lokali, il-pjan lokali fuq pjan ta' azzjoni jew pjan ta' mmaniġġar, il-pjan ta' azzjoni jew pjan ta' mmaniġġar fuq il-Brief dwar l-Iżvilupp u l-Brief dwar l-Iżvilupp fuq policies oħra msemmija fl-artikolu 50.

Illi ghalhekk dan l-Artikolu jipprovdi gradwatorja tal-pjanijiet u *policies* applikabbli f'kaz ta' kunflitt materjali bejn kwalunkwe wiehed minnhom, fejn l-oghla precedenza ghandha tinghata lill-iSPED fuq kwalunkwe *policy* jew pjan iehor li timplimenta l-Awtorita'tallppjanar filwaqt li *Brief* dwar l-izvilupp jiehu precedenza fuq *policies* supplimentari ohra.
Illi minn dak diskuss supra, dan it-Tribunal m'huwiex tal-fehma li b'xi mod id-decizjoni talAwtorita' injorat il-provvedimenti tad-*Development Brief* fuq *policies* ohra fil-process ta' assessjar tal-applikazzjoni. Ghalhekk, l-assessjar tal-Awtorita' ma jieqafx biss malprovvedimenti tad-*Development Brief*, izda b'mod holistiku u b'kunsiderazzjonijiet lejn il*policies* kollha adottati minn l-Awtorita', inkluz il-linja gwida DC15. Illi fl-ahhar mill-ahhar, u kif innutat supra, huwa d-*Development Brief* stess li jaghmel referenza ghall-applikazzjoni tal-linja gwida DC07 u r-revizjonijiet sussegwenti, *ossia* d-DC15 f'dan il-kaz.

Illi ta' min izid ukoll illi l-provvedimenti tal-linja gwida li japplikaw ghall-izvilupp, li wkoll kellhom effett fuq l-gholi tal-bini, ghandhom jigu kkunsidrati fit-totalita' taghhom, billi ddensita' ta' zvilupp gie wkoll regolat b' linji gwida ohra bhal *residential floorspace, depth of development*, kif ukoll l-eliminazzjoni tal-uzu ta' *semi-basement* ghal skop residenzjali. Illi ghalhekk l-argument tal-appellanti kontra z-zieda tad-densita' residenzjali fuq is-sit hija wahda superfluwa meta fid-*Development Brief* qieghed jigi stabbilit x'tip u gholi ta' zvilupp jista' jigi zviluppat fuq is-sit odjern, u konsegwentament id-densita' residenzjali tas-sit.
Fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, ma jirrizultax li hemm kunflitt bejn dak li jitlob id*Development Brief* u l-linja gwida DC15 hekk kif mehuda flimkien. Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad din il-parti ta' l-ewwel aggravju.
Illi l-ahhar punt imressaq mill-appellant fl-ewwel aggravju jirrigwarda n-nuqqas ta' uzi ghal facilitajiet ta' l-isport u divertiment kif kontemplat f'sezzjoni 5.8C tal-*Ghirghien Development Brief*.
Illi dan it-Tribunal seta' jikkonstata li hekk kif indikat b'mod car anki fid-deskrizzjoni talproposta odjerna, l-izvilupp odjern huwa wiehed residenzjali fl-intier tieghu. Illi l-*policy* 5.8 li tirregola zvilupp li jaqa' f'Zona 2A tesigi li "*This site is primarily designated for residential and commercial (non-industrial) development as well as the provision of recreation facilities and it is recommended that this zone is developed in a comprehensive manner*", filwaqt li l*Policy* 5.21 li tirregola zvilupp f'Zona 6 tippermetti l-intensifikazzjoni ta' l-izvilupp residenzjali ezistenti. Illi ghalhekk it-Tribunal iqis li l-uzu residenzjali propost jinkwadra f'dak li jippermettu tal-*policies* applikabbli ghas-sit odjern.

Oltre dan, it-Tribunal josserva li l-*policy* 5.8C tal-*Ghirghien Development Brief* kwotata millappellant torbot l-uzi relatati ma' facilitajiet ta' sport u rikrejazzjoni b'mod dirett ma' lispazju miftuh ghall-pubbliku fejn jinghad li:
Within the comprehensively planned/designed area, the equivalent of not more than one third of the recreational open space mentioned in condition 5.8 B shall be designated for the provision of indoor/outdoor sports and related facilities for Birzebbugia.

Illi gialadarba, kif diskuss supra, tezisti eccezzjoni fil-*policy* 5.8B b'rabta man-nuqqas ta' provvediment ta' tali spazju miftuh fejn tista' tigi mposta kontribuzzjoni finanzjarja bhala kumpens, allura t-Tribunal ma jarax li l-provvediment ta' uzi relatati mal-facilitajiet ta' lisport u rikrejazzjoni kienu obbligu f'dan ir-rigward. B'hekk it-Tribunal iqis li l-uzu residenzjali propost qieghed jirrispetta l-provvedimenti tal-*Ghirghien Development Brief* u ghalhekk qieghed jichad ukoll l-ahhar parti ta' l-ewwel aggravju.
Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel aggravju mressaq mill-appellant salv ghallkwistjoni mressqa fir-rigward tan-nuqqas ta' konsiderazzjoni ghall-impatt fuq karatteristici ta' wirt patrimonjali b'dana li ghandha tigi mposta kundizzjoni ulterjuri mal-permess li tassigura li l-access ghar-*rock cut chamber* jigi salvagwardjat u ntegrat b'mod holistiku ma' l-izvilupp propost.

It-Tieni Aggravju:
Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellant jilmenta li l-evalwazzjoni tal-Awtorita' tonqos milli tqis b'mod adegwat soluzzjoni transitorja skont dak li titlob il-*policy* P6 tad-DC15 ghal zvilupp fejn japplikaw limitazzjonijiet ta' gholi differenti.
Illi b'referenza ghal Mappep 2 u 10 tal-*Ghirgien Development Brief,* dan it-Tribunal seta' jikkonstata li fil-maggior parti tieghu is-sit odjern jifforma parti minn Zona 2A b'limitazzjoni ta' gholi ta' erba' sulari u *semi-basement* f'kaz li din iz-zona tigi zviluppata b'mod komprensiv, liema gholi huwa tradott ghal gholi globali ta' 22 metri u 18.6 metri fuq ilfaccata skont Anness 2 tal-linja gwdia DC15. Madanakollu, parti mis-sit kantuniera ma' Triq tal-Papa jaqa' f'Zona 6 b'limitazzjoni ta' gholi ta' tlett sulari u *basement*, skont Mappa 10, liema gholi huwa tradott ghal gholi globali ta' 16.3 metri u 12.9 metri fuq il-faccata, fejn f'dan il-kaz normalment japplika gholi massimu ta' erba' livelli 'l fuq mill-oghla livell tat-triq, skont Anness 2 u P35 tal-linja gwida DC15. Oltre dan, it-Tribunal josserva li skont Mappa 10 tad-*Development Brief*,

tezisti wkoll differenza fil-limitazzjoni tal-gholi f'Zona 2A stess fejn is-sit odjern huwa kontigwu ma' sit iehor b'limitazzjoni ta' gholi ta' tlett sulari u *semibasement* tul Triq il-Kan Karm Bugelli.

Illi ghalhekk is-sit odjern huwa suggett ghal limitazzjonijiet ta' gholi differenti kemm fis-sit innifsu tul Triq il-Barrieri kif ukoll f'relazzjoni ma' sit kontigwu tul Triq il-Kan Karm Bugelli. Illi f'kaz ta' transizzjoni f'tipologiji ta' zoni individwali*, policy* P6 tal-linja gwida DC15 tipprovdi dan li gej:
Such instances include terraced residential development wherein it may be sensible to transition between such existing developments and higher existing or committed developments. Normally such transition will occur on the higher height limitation unless the higher height limitation is already committed, in which case the transition may occur on the lower height limitation.

Minn naha l-ohra, l-analizi tal-gholi tal-bini fejn limitazzjonijiet ta' gholi differenti jiltaqghu gie meqjus hekk mic-*Chairperson* Ezekuttiv permezz tal-*case officer's report*:
The elevation on Triq il-Barrieri indicates the blocks stepped accordingly where the height exceeds 22 metres from the highest street level in line with the respective provisions of Policy P36 of DC 2015. Elevations E2 & E3 in document 157B also indicate a transition between the differing height limitations in Zones 2A (22m) & Zone 6 (16.30) with a detail of the set-back in the kitchen/living/dining in Levels 4 & 5 (see document 157B).
Keeping in mind that the height limitation of the blocks facing the site is three (3) floors plus semibasement (see Figure 7 – Height Limitations Birzebbuga in MBLP), the overall height and stepping of the relative blocks, and the different height limitations between zones, the proposal is deemed acceptable and complies with the provisions of Policies P35 & P36 of DC 2015.

Illi ghalhekk, b'referenza partikolari ghal dokument 157B, l-Awtorita' qieset li l-elevazzjoni tul Triq il-Barrieri qed turi transizzjoni adegwata bejn il-limitazzjonijiet ta' l-gholi differenti, minghajr indikazzjoni ghal kif waslet ghal tali konkluzjoni u minghajr ebda referenza ghal *Policy* P6 li partikolarment tirregola soluzzjonijiet ta' disinn transitorju f'tali sitwazzjonijiet. Oltre dan, it-Tribunal josserva li ma ttiehdet ebda kunsiderazzjoni ghat-transizzjoni mas-sit kontigwu ta' terzi f'zona 2A tul Triq il-Kan Karm Bugelli.
Fid-dawl ta' dan, it-Tribunal jinnota nuqqas ta' konsiderazzjoni b'mod adegwat u studjat dwar it-transizzjoni fl-gholi tal-bini kif tipprovdi l-*policy* P6 tal-linja gwida succitata fejn zewg limitazzjonijiet ta' gholi differenti jiltaqghu. Illi b'referenza ghall-pjanti tal-elevazzjoni *a fol* 157A u 157B, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li fl-interpretazzjoni taghha ta' l-gholi tul Triq il-Barrieri l-Awtorita' kkunsidrat transizzjoni fuq il-parti tas-sit odjern fejn l-gholi massimu permissibbli huwa iktar baxx, *ossia* fuq Zona 6, mentri dak li kellu jigi kkunsidrat huwa li '*such transition will occur* ***on the higher height limitation*** *unless the higher height limitation is already committed'* [enfasi mizjuda mit-Tribunal]. Illi fil-kaz odjern, ilparti tas-sit munit b'limitazzjoni ta' erba' sulari u *semi-basement* ghadu mhux kommess b'xi tip ta' zvilupp, u ghaldaqstant huwa car li t-transizzjoni kellha ssehh fuq il-parti tas-sit bloghla limitazzjoni ta' gholi, *ossia* fil-parti tas-sit li taqa' f'Zona 2A u mhux f'Zona 6. Illi listess japplika ghall-parti tas-sit odjern li jmiss ma' limitazzjoni ta' gholi iktar baxxa ta' tlett sulari u *semi-basement* f'Zona 2A stess fejn ghalkemm is-sit kontigwu huwa kommess bilpermess validu PA 4392/20 kif indikat fil-pjanta ta' l-elevazzjoni E3 *a fol* 157A, it-transizzjoni kellha ssehh fuq is-sit odjern munit bl-oghla limitazzjoni ta' gholi.

Minkejja dan kollu, it-Tribunal josserva nuqqas ta' koerenza fid-*Development Brief* f'dak li jirrigwarda l-limitazzjoni ta' gholi f'Zona 6, u dan tenut li, filwaqt li Mappa 10 ta' l-istess *Brief* tidentifika z-zona b'limitazzjoni ta' gholi ta' tlett sulari u *basement*, din il-limitazzjoni m'hijiex riflessa bl-istess mod fil-*policy document* relattiv. Illi sezzjoni 5.21 li propju tirregola zvilupp f'Zona 6 titlob is-segwenti:

Intensification of existing development - consisting of a row of residential units - is allowable within this zone. To this effect, semi-basements should be acceptable provided the proposal complies with other planning policies. Therefore, ***the height limitation in this area shall be three floors plus underlying semi-basement****.* [Enfasi mizjuda mit-Tribunal]

Illi l-istess japplika fil-kaz tat-Tabella 5.5 fl-istess dokument, fejn taht is-sezzjoni tar-Rimarki ta' Zona 6 hemm specifikat '*3 floors (+ semi-basemet) height limitation*'. Illi ghalhekk itTribunal ma jistax jinjora l-fatt li l-kliem espress tal-*policy document* fl-intier tieghu qed jghid mod iehor fir-rigward tal-limitazzjoni tal-gholi f'Zona 6. Gialadarba l-*policy document* hu konsistenti fi kliemu, kemm fit-tabella tal-kundizzjonijiet generali kif ukoll fil-kliem espress tal-*policy*, u l-limitazzjoni tal-gholi kif indikata f'Mappa 10 biss ma taqbilx, allura dan it-Tribunal hu tal-fehma li l-gholi intenzjonat tal-legislatur ghal Zona 6 huwa dak ta' 3 sulari u *semi-basement*, li skont Anness 2 u l-*policy* P35 tal-linja gwida DC15 jigi tradott ghal gholi globali ta' 17.5 metri, b'total ta' hames livelli. Illi mill-pjanti tal-elevazzjoni *a fol* 157A u 157B, jidher li fit-tarf ta' Triq il-Barrieri kantuniera ma' Triq tal-Papa qieghed jinzamm gholi globali ta' 16.3 metri, u ghalhekk inqas mill-gholi massimu permissibbli ta' 17.5 metri [Skont anness 2 tal-linja gwida DC15] , ladarba qed jigi stabbilit li l-limitazzjoni ta' gholi f'Zona 6 hija dik ta' 3 sulari u *semibasement*. Min-naha l-ohra, l-izvilupp qieghed korrettament jinqara fuq hames livelli skont dak permess bil-*policy* P35 tal-linja gwida DC15, ghall-istess limitazzjoni ta' gholi. Minkejja dan, jibqa' l-fatt li l-profil tal-bini fejn jiltaqghu il-limitazzjonijet differenti f'Zona 2A u Zona 6, hekk kif stipulat f'*policy* P6 innutata supra, m'huwiex qed jigi nterpretat b'mod korrett fuq il-pjanti tal-elevazzjoni *a fol* 157A u 157B.
Tenut kont dawn ic-cirkustanzi, it-Tribunal jaqbel mal-appellant meta jargumenta li lAwtorita' mhux qed tapplika l-interpretazzjoni tal-*policy* b'mod korrett f'termini ta' transizzjoni fl-gholi tal-bini. Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, l-analizi tal-izvilupp tirrikjedi sensittivita' akbar ghall-kuntest taz-zona fejn jinsab. Illi t-trattament tad-disinn, b'mod partikolari rigward l-gholi u *massing* tal-bini fejn il-limitazzjonijiet tal-gholi differenti jiltaqghu, jehtieg li jigi meqjus b'mod kawt fl-eventwal li tigi sottomessa applikazzjoni ta' natura *full development.*
Illi tenut kont li l-applikazzjoni odjerna hija ta' natura *outline* fejn qed jigi approvat l-izvilupp fil-principju, jehtieg li tigi nkluza kundizzjoni mal-permess sabiex jigu stabbiliti parametri cari li jigwidaw l-gholi u *massing* tal-bini f'kaz li tigi sottomessa applikazzjoni ta' zvilupp komplet. Illi fost dawn il-parametri jehtieg li tinkiseb soluzzjoni ta' transizzjoni adegwata fuq l-oghla limitazzjoni tal-gholi, *ossia* fuq Zona 2A tul Triq il-Barrieri u Triq il-Kan Karm Bugelli, fid-dawl ta' dak li titlob il-*policy* P6 tal-linja gwida DC15. F'dan ir-rigward, id-dokumenti approvati ma' l-istess permess ghandhom jeskludu kwalunkwe referenza ghall-pjanti ta' lelevazzjoni proposti fl-applikazzjoni odjerna tenut li l-*massing* u l-profil tal-bini huwa materja li ghandha tigi mistharrga fid-dettall fl-istadju ta' applikazzjoni *full-development* skont ilparametri stabbiliti fil-kundizzjoni li qed tigi mposta mit-Tribunal mal-permess odjern.
Ghalhekk, it-Tribunal qieghed jilqa' it-tieni aggravju.

It-Tielet Aggravju:
Illi permezz tat-tielet aggravju, l-appellant ikompli jressaq kwistjoni relatata mal-gholi ta' lizvilupp, *ossia* li l-izvilupp propost m'huwiex jigi mtarrag b'mod adegwat sabiex jirrispetta lprofil tat-triq b'dana li qed jaqbez il-limitazzjoni ta' l-gholi f'xi partijiet. L-apellant jikkontendi li dan in-nuqqas imur kontra dak li jitolbu l-*policies* P2 u P36 kif ukoll gwida G1 u G2 tad-DC15.
Illi oltre mill-kwistjoni ta' transizzjoni bejn zewg limitazzjonijiet ta' gholi differenti, kif diskuss fl-aggravju precedenti, it-Tribunal jirrikonoxxi li m'huwiex bizzejjed li wiehed jiddisinja b'mod holistiku skont l-gholi tal-bini mill-ghola livell tat-triq, izda wiehed ghandu jfittex li jirrispekkja l-*policies* u principji ohra applikabbli li jistghu jolqtu s-sit specifiku. Illi f'dan il-kaz, is-sit jinsab fil-maggiorparti tieghu tul Triq il-Barrieri u kantuniera ma' Triq ilKan Karm Bugelli u Triq tal-Papa, li hekk kif inhu evidenti mill-pjanta tal-elevazzjoni *a fol* 157A, dawn it-toroq huma kkaratterizzati b'topografija mzerzqa. Illi f'kazijiet bhal dawn illinja gwida DC15 tahseb ghal

gwidi u *policies* li jirregolaw il-profil ta' zvilupp f'dak li jikkoncerna l-i*skyline* tal-bini f'relazzjoni mat-topografija tas-sit jew il-profil tat-triq.

B'rabta ma' dan, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-gwidi u *policies* kwotati mill-appellant f'dan l-aggravju, u jinnota li l-Gwida G1 tad-DC 15 titlob li zvilupp ghandu jfittex li jirrispetta u jtejjeb il-kuntest f'termini ta' pajsagg naturali f'dak li jirrigwarda topografija, *contours* u livelli tas-sit. Illi l-gwida G2 tad-DC15 tirregola l-impatt vizwali ta' zvilupp f'termini ta' *skyline*, fejn zvilupp ghandu jkun "*carefully studied and assessed, particularly due to topographical changes (in line with the discussion in Policy P2) and the existing townscape's configuration".* Illi dan jorbot b'mod dirett mal-*policy* P2 tad-DC15 li tirregola kunsiderazzjonijiet topografici b'referenza, fost ohrajn, ghal '*sloping street frontages*' bhal fil-kaz tas-sit odjern, fejn f'kazijiet bhal dawn il-*policy* titlob li "*it will be critical for the design proposal to fit as seamlessly as possible within the particular topography, reflecting the profile and basic contours/levels that characterise the particular site, rather than trying to compete with them and resulting in a significant visual impact".* Illi ghalhekk dawn il*policies* huma ntroduzzjoni ghal dak li titlob b'mod iktar dettaljat il-*policy* P36 ta' l-istess linja gwida DC15 li tirregola l-gholi tul siti jew toroq b'topografija mzerzqa skont issegwenti:
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 and provided that there will never be more than a 3.4 metre-high wall, measured externally.

Illi lil hinn mit-transizzjoni li ghandha tinkiseb bejn Zona 2A u Zona 6 fuq l-oghla limitazzjoni ta' l-gholi tul Triq il-Barrieri, skont il-*policies* P6 u P35 kif indikat fl-aggravju precedenti, itTribunal josserva li l-izvilupp propost tul il-kumplament ta' Triq il-Barrieri qed jestendi n parti l-gholi massimu ta' 22 metri ghall-gholi golbali u l-gholi ta' 18.6 metri fuq il-faccata talbini.
Illi hekk kif seta' jikkonstata mill-pjanta tal-elevazzjoni proposta *a fol* 155A u 157A, dan itTribunal jinnota li huwa evidenti li l-profil tal-bini tul Triq il-Barriera, ghalkemm qieghed jittarrag, m'huwiex jigi kkompensat b'mod adegwat fil-punt fejn qed tinqabez il-limitazzjoni tal-gholi tul il-fond tieghu, hekk kif interpretat fil-Figura 49 ta' l-istess *policy*, u ghalhekk ma jistax iqis l-izvilupp bhala wiehed konformi mal-*policy* P36 tal-linja gwida DC15.
Fid-dawl ta' dan, it-Tribunal jikkonsidra li l-ghan tal-*policies* li jiddeterminaw l-gholi, l-profil u l-*massing* tal-bini, partikolarment f'dak li titlob il-*policy* P36 m'huwiex jintlahaq u ghalhekk dan ghandu jigi assigurat fl-eventwal li tigi sottomessa applikazzjoni ta' natura *fulldevelopment.* Ghalhekk, il-parametri stabbiliti fil-*policy* P36 ghandhom jigu riflessi wkoll filkundizzjoni li qed tigi nkluza mal-permess odjern skont dak deciz fit-tieni aggravju precedenti.
Ghalhekk, it-Tribunal qieghed jilqa' t-tielet aggravju u qieghed jimponi kundizzjoni addizjonali f'dan ir-rigward.

Ir-Raba' Aggravju:
Illi permezz tar-raba' aggravju, l-appellant jaghmel referenza ghan-nuqqas ta' konsiderazzjoni ghal numru ta' provvedimenti ta' l-iSPED, *ossia* TO8.1, TO8.7, UO2.4, UO3.6, UO3.7, UO3.8 u UO3.9 f'dak li jirrigwarda zieda fid-densita' tal-izvilupp lil hinn minn dak li jipprovdi d-*Development Brief*, id-degredazzjoni tal-amenita' urbana, zieda fl-i*skyline* generali taz-zona tal-Ghirghien, il-krejazzjoni ta' hitan t'appoggi mikxufa, it-telf tal-pajsagg tal-wirt kulturali, l-issigillar tas-sit u n-nuqqas ta' provvediment ta' *public open space*.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jinnota li dawn il-kwistjonijiet huma wkoll marbuta direttament ma' dak gia diskuss fid-dettall fl-aggravji precedenti. Illi tnejn mill-materji ta' sustanza li lappellant qed jishaq fuqhom huma zieda fid-densita' tal-izvilupp lil hinn minn dak li jipprovdi d-*Development Brief* u d-degredazzjoni tal-amenita' urbana partikolarment fin-nuqqas ta' provediment ta' spazju miftuh ghall-pubbliku, u b'rabta ma' dan jaghmel referenza ghal *Urban Objective* 3 tal-iSPED li ghandu l-ghan li jipprotegi u jsahhah il-karattru u lamenita' ta'

zoni urbani distinti. F'dan ir-rigward, l-appellant isemmi tlett kriterji li jitkellmu dwar din l-importanza ta' protezzjoni u l-htiega li zvilupp jirrispondi ghall-karattru lokali u jipprovdi '*a sense of place*', u dan b'referenza ghal UO3.6, UO3.7, UO3.8 u UO3.9 li jiddisponu s-segwenti:
UO3.6 To identify, protect and enhance the character and amenity of distinct urban areas by establishing appropriate building heights and development densities.
UO3.7 To identify, protect and enhance the character and amenity of distinct urban areas by protecting and greening open spaces which contribute towards the character and amenity of urban areas, reduction of soil sealing and support biodiversity with a view of developing ecological corridors.
UO3.8 To identify, protect and enhance the character and amenity of distinct urban areas by retaining and seeking to upgrade existing sports facilities, public gardens, playgrounds, promenades and other public open spaces in urban areas.
UO3.9 To identify, protect and enhance the character and amenity of distinct urban areas by seeking to achieve a minimum level of urban public open space per person, part of which should be green open space.

Hawnhekk, it-Tribunal jinnota li kif gia diskuss fid-dettall fl-ewwel aggravju, gialadarba d*Development Brief* qieghed jistabbilixxi x'tip u gholi ta' zvilupp jista' jigi zviluppat fuq is-sit odjern, konsegwentament qed tigi stabbilita wkoll id-densita' residenzjali tas-sit b'kunsiderazzjoni ghall-*policies* tal-linja gwida DC15 fit-totalita' taghhom, *ossia* f'dak li jirrigwarda l-gholi, *residential floorspace*, *depth of development*, l-eliminazzjoni tal-uzu ta' *semi-basement* ghal skop residenzjali u kunsiderazzjonijiet ohra li jiddeterminaw id-densita' ta' zvilupp fuq is-sit. Minkejja dak diskuss fl-ewwel aggravju, it-Tribunal jerga' jaghmel referenza ghal dak deciz fit-tieni u t-tielet aggravji fejn gie stabbilit li l-profil u l-*massing* talbini irid jitnaqqas sabiex jipprovdi transizzjoni adegwata skont dak li jitolbu l-*policies* P6, P35 u P36. Illi t-tnaqqis tal-*massing* fih innifsu ser ikollu effett dirett fuq id-densita' ta' lizvilupp meta l-proposta tigi evalwata fid-dettall fl-istadju ta' applikazzjoni *full-development*.
Illi fir-rigward tal-kwistjoni ta' nuqqas ta' spazju miftuh ghall-pubbliku, it-Tribunal jerga' jaghmel referenza ghal dak diskuss fl-ewwel aggravju, fejn filwaqt li jirrikonoxxi limportanza u n-necessita' ta' tali spazji f'zoni urbani, l-istess Tribunal ma jistax jinjora l-fatt li l-*policy* 5.8B tad-*Development Brief* titlob li tali spazju ghandu jkopri 20% tas-sit propost b'mod komprensiv, filwaqt li fl-istess hin taghmel eccezzjoni ghal dan fil-forma ta' kontribuzzjoni finanzjarja bhala kumpens f'kaz li tali spazju ma jigix provdut.

Fir-raba' aggravju tieghu, l-appellant jitkellem ukoll dwar konsiderazzjoni ta' gholi, profil tal-bini u l-impatt fuq l-i*skyline*, u f'dan ir-rigward jaghmel referenza ghal UO2.4 li tiddisponi s-segwenti:
UO2.4 To improve the townscape and environment in historic cores and their setting with a presumption against demolition of property worthy of conservation - Development in historic sites is to be carried out in such a manner so as to ensure that the historic sites' skyline is not adversely affected.

Madanakollu, it-Tribunal josserva li tali objettiv huwa iktar direzzjonat lejn l-importanza talprotezzjoni ta' l-i*skyline* f'siti li jinsabu f'centri storici, u ghalhekk mhux daqstant applikabbli ghas-sit odjern li ma jaqax f'tali zona. Nonostante dan, u kif diskuss fid-dettall fit-tieni u ttielet aggravji, it-Tribunal jifhem l-ilment tal-appellant f'dak li jirrigwarda l-profil tal-bini u limpatt fuq l-i*skyline* b'dana li t-Tribunal qies li l-*massing* ta' l-izvilupp ghandu jkun limitat ghal dak li jipprovdu l-*policies* specifici tal-linja gwida DC15 li jirregolaw soluzzjonijiet ta' transizzjoni f'tipologiji ta' zoni individwali skont il-*policy* P6, u l-profil tal-bini fuq toroq b'topografija mzerzqa skont il-*policy* P36. Illi *massing* u profil tal-bini adegwat in linea ma' dak li jipprovdu dawn il-*policies* ghandu jigi assigurat permezz ta' zieda ta' kundizzjoni malpermess odjern ta' natura *outline*, kif diskuss fid-dettall fit-tieni u t-tielet aggravji.

Fir-rigward tal-importanza ghas-salvagwardja tal-wirt kulturali, l-appellant jaghmel referenza ghall-kriterji TO8.1 u TO8.7 li jiddisponu s-segwenti:
TO8.1 To safeguard and enhance biodiversity, cultural heritage, geology and geomorphology by identifying, designating and managing areas, buildings, structures, sites, spaces and species for protection and appreciation.
TO8.7 To safeguard and enhance biodiversity, cultural heritage, geology and geomorphology by controlling activities which might have an impact on areas, buildings, structures, sites, spaces and species with a general presumption against the demolition of scheduled and vernacular buildings.

Illi filwaqt li t-Tribunal jirrikonoxxi l-importanza li jigu salvagwardjati karatteristici ta' wirt patrimonjali, dan it-Tribunal gia kellu l-opportunita' jesprimi dan fit-trattament ta' l-ewwel aggravju, fejn b'referenza ghar-*rock cut chamber* prezenti fuq is-sit odjern, it-Tribunal ikkonsidra li l-applikazzjoni odjern kienet nieqsa mid-dettall f'dan ir-rigward b'dana li tali salvagwardja necessarja baqghet wahda ambigwa anki jekk parti sostanzjali mir-*rock cut chamber*, inkluz l-access tieghu kif jidher mill-pjanta *a fol* 68E jiffurmaw parti mis-sit odjern. Madanakollu, it-Tribunal ikkonsidra li l-applikazzjoni odjern hija wahda ta' natura *outline* u ghalhekk mhux wahda ezegwibbli, u ghalhekk laqa' limitatament l-ilment ta' l-appellant flewwel aggravju bl-impozizzjoni ta' kundizzjoni sabiex jigi assigurat li, fl-eventwal li tigi sottomessa applikazzjoni ta' natura *full development*, l-access ghar-*rock cut chamber* jigi salvagwardjat u ntegrat b'mod accessibbli mal-kumplament tal-izvilupp.
Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal jirrimarka li dawn il-kriterji kollha tal-objettivi tal-iSPED kwotati mill-appellant huma gwida generali ghall-Pjan Lokali, jew *Development Brief* bhal f'dan il-kaz, u m'huwiex l-intenzjoni tal-iSPED li denominazzjoni tal-post fir-rigward ta' uzu u *height limitation* issir b'mod *ad hoc* f'kull applikazzjoni, izda li dawn il-kriterji ikunu kkunsidrati u stabbiliti fil-formulazzjoni tal-pjanijiet lokali rispettivi ta' kull post. Illi ghalhekk dawn il-kriterji tal-iSPED iridu jinqraw fil-kuntest holistiku tal-pjanijiet u *policies* ohra applikabbli ghas-sit.
Illi minn dak gia diskuss, dan it-Tribunal m'huwiex tal-fehma li b'xi mod id-decizjoni tal-Awtorita' injorat ghal kollox il-provvedimenti tal-iSPED, izda l-assessjar tal-Awtorita' ma jieqafx biss mal-provvedimenti tal-iSPED izda jsir b'mod holistiku u b'kunsiderazzjonijiet lejn il-*policies* kollha adottati minn l-Awtorita'. Nonostante dan, u fid-dawl ta' dak gia deciz flaggravji precedenti, dan it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament ir-raba' aggravju f'dak li jirrigwarda thassib dwar l-gholi u l-*massing* tal-bini u salvagwardja ghal karatteristici ta' wirt patrimonjali.

Il-Hames Aggravju:
Illi permezz tal-hames aggravju, l-appellant jargumenta li l-Awtorita' naqset milli taghti kunsiderazzjoni ghar-rakkomandazzjonijiet tal-konsulenti esperti, partikolarment f'dak li jirrigwarda thassib serju dwar karatteristici ta' wirt kulturali kif gie espress misSovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali. Illi b'rabta ma' dan, l-appellant partikolarment jinnota li l-applikant naqas milli jipprovdi l-informazzjoni rikjesta mill-SCH f'dak li jirrigwarda t-twaqqiegh tar-residenza ezistenti fuq is-sit, il-htiega ghar-rilokazzjoni talistruttura 'Tal-Gidra' u l-preservazzjoni tar-*rock cut chamber* biex b'hekk is-Sovrintendenza baqghet ma tatx il-*clearance* taghha ghall-izvilupp propost. Illi dan gie kkonfermat ukoll misSur Jonathan Borg bhala rapprezentant tal-SCH fejn waqt ix-xhieda guramentata tieghu tad-29 ta' Settembru tal-2022 irrileva li wara li s-Sovrintendenza ghamlet zewg accessi fuq is-sit odjern hemm tlett elementi li s-Sovrintendenza gibdet l-attenzjoni fuqhom, *ossia* l*underground base* tal-ispazju mqatta' taht l-art, struttura li probabiliment hija ta' natura militari tal-perjodu Ingliz u dar li fl-opinjoni tas-Sovrintendenza ghandha valur ta' wirt kulturali. Illi fil-mori ta' l-appell, u permezz ta' ittra elettronika datata 3 t'Ottubru 2022, isSovrintendenza tikkonferma wkoll li l-Awtorita' approvat il-permess fin-nuqqas ta' *clearance* da parti taghha u ghalhekk ma gew imposti ebda kundizzjonijiet ghas-salvagwardja tal-wirt kulturali, ghalkemm tinnota wkoll li l-applikazzjoni odjerna hija ta' natura *outline*.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jinnota li l-kwistjoni dwar ir-*rock cut chamber* prezenti in parti, (inkluz l-access tieghu) fuq is-sit odjern, u fejn is-Sovrintendenza fl-ahhar risposta taghha kienet talbet li jigu sottomessi "*Overlaid plans and sections which indicate the existing rockcut chamber*", giet mistharrga fid-dettall fl-ewwel aggravju. Illi t-Tribunal qies li jehtieg li lprotezzjoni tar-*rock cut chamber* bhala karatteristika ta' wirt partimonjali tigi accertata, iktar u iktar meta l-estent tieghu fuq is-sit odjern jinkludi l-entratura principali. Illi finnuqqas ta' dettall kif rikjest mis-Sovrintendenza, it-Tribunal laqa' limitatament l-ilment ta' lappellant fil-konfront ta' din il-karatteristika bl-impozizzjoni ta' kundizzjoni sabiex jigi assigurat li, fl-eventwal li tigi sottomessa applikazzjoni ta' natura *full development*, l-access ghar-*rock cut chamber* jigi salvagwardjat u integrat b'mod accessibbli mal-kumplament talizvilupp.

Illi mill-pjanta *a fol* 68D, inkluz is-*survey* fotografiku *a fol* 67E, dan it-Tribunal seta' jikkonstata l-pozizzjoni ta' l-istruttura prezenti fin-nofs tas-sit tul Triq il-Barrieri. Illi firrigward ta' din l-istruttura, l-SCH qies li "*the structure located to the rear of the townhouse and visible on the 1968 Survey Sheets seems to have served a military function as evidenced by the construction method known as "tal-gidra". This structure is of evident cultural heritage value and is to be retained within a suitable open space. The Superintendence may consider a relocation of the structure within an adequate location that evokes the legibility of the original context*." [Dok. 145A fl-inkartament tal-PA4468/20] Illi ghalhekk fir-rigward ta' din il-karatteristika is-Sovrintendenza kienet qed tikkonsidra rilokazzjoni f'post adegwat u li jsahhah il-legibilita' taghha. Illi fil-fatt it-Tribunal josserva li d-Direttorat ha konjizzjoni ta' din ir-rakkomandazzjoni fejn flevalwazzjoni tieghu ikkonsidra s-sewgenti:
In relation to the comments from the SCH regarding the relocation of the 'tal-gidra' structure, a condition will be imposed so as to have the necessary studies submitted and relocated within a location acceptable to the SCH. This process will be carried out in the assessment of the relative pending 'Full Development' application in which this structure is located.

Illi fil-fatt dawn il-kunsiderazzjonijiet gew riflessi f'kundizzjoni 2 mal-permess odjern, liema kundizzjoni taqra li "*The dismantling of the existing 'Tal-Gidra' structure indicated in Drawing Number PA 4468/20/68D is being approved in principle and its relocation shall be subject to a 'Full Development' application as agreed between the applicant and the Superintendent of Cultural Heritage."* Illi wiehed irid japprezza li l-applikazzjoni odjerna hi ta' natura *outline* u ghalhekk jidher li l-principju kif rakkomandat mill-SCH qed jigi rifless permezz tal-kundizzjoni surreferita.
Ghalhekk, jibqa' l-ahhar kwistjoni mressqa mill-SCH, *ossia* dik ta' twaqqiegh ta' *townhouse* ezistenti fit-tarf tas-sit f'kantuniera bejn Triq il-Barrieri u Triq tal-Papa kif indikat fil-pjanta *a fol* 68C. Illi f'dan ir-rigward, is-Sovrintendenza qieset li "*the townhouse in question has a degree of cultural heritage value, especially up to the existing staircase. The Superintendence therefore remains favourable to the preservation and integration of the townhouse, and urges that any proposed development is integrated with the existing fabric. The Superintendence may consider interventions as may be necessary to ensure an adequate and sensitive integration of the existing townhouse, subject to an adequate WMS*."
Illi f'dan il-kaz it-Tribunal jaghmel enfasi fuq il-kelma "***degree** of cultural heritage value*" u fejn allura qed tinholoq incertezza minghajr gustifikazzjoni adegwata ghall-mod ta' kif ilpropjeta' inkwistjoni timmerita tali preservazzjoni u ntergrazzjoni mal-kumplament talizvilupp. Illi t-Tribunal ma jistax jikkonsidra li l-Awtorita' njorat r-rakkomandazzjoni tal-SCH f'dan ir-rigward, izda fir-rakkomandazzjoni tieghu id-Direttorat qies li "*The Planning Directorate considers that the townhouse does not have any specific architectural importance or status that merit conservation. There is neither any contextual value that merits the preservation or integration within the proposed development subject to the Brief. The Ghirghien Development Brief does not specify any buildings worth retaining within the development brief area, except the existing farmhouse further south to the area under consideration. However, a condition will be imposed that requires the applicant to salvage any existing architectural features/material from this building*."." [Dok. 161A fl-inkartament tal-PA4468/20]

Illi f'dan ir-rigward, it-Tribunal jaghmel referenza ghas-*survey* fotografiku ta' din il-propjeta' *a fol* 67D, u seta' josserva li l-bini li jinsab fuq zewg sulari ma fihx elementi li huma normalment assocjati ma' binjiet storici bhall-arkati, kileb u imxatar, u li t-tisqif ta' dan ilbini jidher li huwa kostruwit bil-konkos jew fil-maggioparti b'xorok u travi tal-hadid. Illi fuq il-kwistjonijiet tat-twaqqiegh, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-ebda kamra indikata fil*photographic survey* ma tidhirx li ghandha xi karatteristici ta' mportanza arkitetonika partikolari u dan meta wiehed jikkunsidra it-tipoligija tal-bini, maghmula minn hitan mibni minn kantun singlu kif ukoll mit-tipologija tas-soqfa. Oltre dan, it-Tribunal josserva strutturi dilapidati u tarag tal-konkos fil-bitha ta' wara, kif ukoll aperturi li fil-maggiorparti taghhom huma tal-hadid jew *aluminium*, inkluz fuq il-faccata. Minkejja dan, it-Tribunal josserva arkata wahda fl-entratura [Ritratt numru 13 a fol 67D fl-inkartament tal-PA4468/20].li twassal ghal tarag tar-ragg ." [Ritratt numru 14 a fol 67D fl-inkartament tal-PA4468/20].

Illi filwaqt li t-Tribunal jirrikonoxxi li karatteristici bhat-tarag tar-ragg jimmeritaw xi forma ta' preservazzjoni, it-Tribunal jifhem ukoll li l-propjeta' fiha nnifisha m'ghandhiex valur kuntestwali fl-intier taghha sabiex timmerita integrazzjoni holistika ma' l-izvilupp propost. Oltre dan, it-Tribunal jirrimarka li l-i*streetscape* m'hijiex wahda omogenja u hija kollezzjoni ta` binijiet ta' periodi differenti bi stili li jvarjaw b'mod wiesgha.

It-Tribunal jinnota ulterjorment li karatteristici li jistghu jimmeritaw preservazzjoni,bhattarag tar-ragg li taghmel referenza wkoll ghalih is-Sovrintendenza, qed jigu salvagwardjati bl-impozizzjoni ta' kundizzjoni 3 imposta mal-permess odjern li taqra li "*The demolition of the townhouse is being approved in principle and any existing architectural features worth preserving within the townhouse indicated in Drawing Number PA 4468/20/68C shall be carefully dismantled and reinstated in another project*."

Ghalhekk, tenut kont ta' dan kollu, dan it-Tribunal jikkunsidra li d-decizjoni tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar li tippermetti it-twaqqiegh tal-binja ezistenti fil-principju kienet wahda korretta. Barra minn hekk, it-Tribunal jirrimarka li ghalkemm l-Awtorita' marret in parti kontra lkummenti konsultattivi tas-Sovratendenza tal-Wirt Kulturali, m'hemm xejn fil-process talapplikazzjoni li juri li l-kummenti tas-Sovratendenza gew skartati jew li l-Awtorita' tallppjanar ma haditx konjizzjoni taghhom, u dan ghaliex f'kaz li l-Awtorita' iddevjat minn dak rikjest mill-SCH din provdiet gustifikazzjoni ghaliha. Li kieku kien iregi l-argument talappellant f'dan ir-rigward, ikun ifisser li gjaladarba ikun hemm xi forma ta' oggezzjoni f'applikazzjoni tal-izvilupp, dan ghandu jigi rifjutat awtomatikament, haga li ma jipprovdix ghaliha l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552. L-Artikolu 72 jorbot biss lil Awtorita' sabiex tiehu konjizzjoni ta' kull haga ta' sustanza inkluz kwalunkwe ilmenti imressqa f'applikazzjoni talizvilupp, haga li saret tul il-process tal-applikazzjoni.

Fir-rigward tan-nuqqas ta' konsiderazzjoni ghall-kummenti mressqa mill-ERA, it-Tribunal jinnota li fil-korrispondenza inizjali taghha, l-ERA talbet informazzjoni ulterjuri sabiex tiddetermina jekk il-proposta tikkwalifikax taht ir-Regolamenti tal-EIA skont il-Legislazzjoni Sussidjarja 549.46 [Dok. 54A fl-inkartament tal-PA4468/20].. Illi wara li l-ERA kkonkludiet li m'huwiex mehtieg stidju ulterjuri f'dan ir-rigward, l-istess entita' talbet informazzjoni ulterjuri f'dak li jirrigwarda interventi fuq sigar [Dok. 80A fl-inkartament tal-PA4468/20].. Illi sussegwentement l-ERA kkunsidrat li s-sigar prezenti fuq is-sit m'humiex protetti skont il-Legislazzjoni Sussidjarja 549.123 u ghalhekk m'hemmx il-htiega li jigi ottenut *Nature Permit* [Dok. 83B fl-inkartament tal-PA4468/20].. F'korrispondenza sussegwenti *a fol* 90A, l-ERA innutat li m'ghandhiex aktar kummenti min-naha taghha f'dan l-istadju, ghalkemm iktar tard fil-process f'korrispondenza *a fol* 147A innutat li f'kaz li jigu sottomessi pjanti ulterjuri kif rikjest mill-SCH, dawn ghandhom jigu riferuti lura wkoll lill-ERA. Illi tenut li, kif diskuss supra, tali sottomissjonijiet rikjesti mill-SCH ma gewx sottomessi, allura naturalment il-pozizzjoni tal-ERA baqghet dik ta' *clearance* min-naha taghha. Oltre dan, hu evidenti li tul il-process kollu tal-applikazzjoni, l-ERA m'esprimiet l-ebda thassib serju f'dak li jirrigwarda l-aspett ambjentali ghajr li kkonsidrat li seta' kien hemm lok ghal studju jew permessi ulterjuri, ghalkemm irrizulta li dan lanqas ma kien il-kaz wara li qieset l-informazzjoni rikjesta u sottomessa mill-applikant.

Ghalhekk, fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, dan it-Tribunal qieghed jichad dan laggravju salv li tigi mposta kundizzjoni ghas-salvagwardja tar-*rock cut chamber* skont dak gia deciz fl-ewwel aggravju.

Is-Sitt Aggravju:
Illi permezz tas-sitt aggravju, l-appellant jargumenta li l-applikazzjoni ta' natura *outline* giet evalwata bi ksur ta' l-Avviz Legali 162 tal-2016 tenut li n-numru ta' appartamenti u lammont ta' parkegg rikjest gie approvat fil-principju minghajr informazzjoni sufficjenti, *ossia* minghajr ebda indikazzjoni ta' tqassim ta' l-appartamenti.

Illi b'referenza ghall-inkartament ta' l-applikazzjoni odjerna, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li filwaqt li gew sottomessi pjanti li juru t-tqassim tal-garaxxijiet fil-livelli tal-*basement* [Dok. 103A fl-inkartament tal-PA4468/20], lapplikant naqas milli juri t-tqassim tal-appartamenti proposti ghajr ghal indikazzjoni vaga sabiex juri dettall zghir ta' traniszzjoni fil-pjanta *a fol* 157B. Min-naha l-ohra, id-deskrizzjoni tal-proposta qed tkun specifika fin-numru ta' appartamenti li l-progett qed jimmira ghalihom fejn din taqra s-segwenti:
Comprehensive development as per MAP 02 in Ghirghien Development Brief. (to construct 182 basement garages and 161 overlying apartments to a maximum height limitation as per MAP 02)

Illi b'referenza ghall-Avviz Legali 162 tal-2016 kwotat mill-appellant, dan it-Tribunal jinnota li Regolament 2 jiddefinixxi t-terminu "*outline development permission*" bhala wiehed "*li **japprova fil-prinċipju l-iżvilupp propost**, iżda li jindika materji riżervati li ikollhom jiġu inklużi f'applikazzjoni jew applikazzjonijiet għall-permess ta' żvilupp komplet. Għandu jiġi ddikjarat perijodu ta' żmien f'liema perijodu l-applikazzjoni jew l-applikazzjonijiet għallpermessta' iżvilupp komplet għandhom jiġu ppreżentati, u fin-nuqqas ta' dan l-outline development permission jiġi reż null. Dan il-perijodu m'għandu fl-ebda każ ikun aktar minn ħames snin*." [enfasi mizjuda mit-Tribunal]
Illi ghalhekk huwa car li *outline permit* japprova l-izvilupp fil-principju b'dana li dettall bhal tqassim intern ghandu jkun materja ta' rizerva li jigi mistharreg fid-dettall f'applikazzjoni ghall-permess ta' zvilupp komplet, kif filfatt gie rifless fil-kundizzjoni 1a) imposta malpermess odjern [Dok. 192A fl-inkartament tal-PA4468/20]..

Ghaldaqstant, fid-dawl ta' dan, it-Tribunal huwa propens li jilqa' is-sitt aggravju mressaq mill-appellant billi jemenda d-deskrizzjoni tal-proposta sabiex tigi eliminata kwlunkwe referenza numerika ghall-appartamenti u l-garaxxijiet proposti, b'dana li d-deskrizzjoni ghandha taqra s-segwenti:
Comprehensive development as per MAP 02 of the Ghirghien Development Brief for the construction of apartments and garages.

Dan qieghed jigi deciz ukoll fid-dawl ta' dak diskuss fl-aggravji precedenti, fejn it-tnaqqis fil*massing* minhabba transizzjoni bejn l-gholi massimu permissbli f'zoni differenti tas-sit u kontigwu maghha u l-htiega li l-access ghar-*rock cut chamber* jigi salvagwardjat u integrat mal-kumplament ta' l-izvilupp ser ikollom effett dirett kemm fuq it-tqassim u n-numru t'appartamenti kif ukoll fit-tqassim tal-garaxxijiet fil-livelli sottostanti.
B'zieda ma' dan, id-dokumenti approvati ghandhom jinkludu biss referenza ghas-*site plan*.

Is-Seba' Aggravju:
Illi permezz tas-seba' aggravju, l-appellant jargumenta li l-kundizzjonijiet indikati fl-Avviz tad-decizjoni m'humiex l-istess kundizzjonijiet imposti fir-rapport ta' rakkomandazzjoni u li lkontenut tieghu gie specifikament approvat mill-Kummissjoni, u dan f'dak li jirrigwarda materji ta' rizerva fejn gew eliminati kunsiderazzjonijiet ta' gholi u provvediment ghall-parkegg.

Illi b'referenza ghad-dokument tal-Avviz tad-decizjoni [Dok. 192A fl-inkartament tal-PA4468/20].u r-rapport ta' rakkomandazzjoni mressaq mid-Direttorat [Dok. 161A fl-inkartament tal-PA4468/20].it-Tribunal josserva li huwa minnu li tezisti differenza f'dak elenkat bhala materja ta' rizerva fejn fid-decizjoni giet eliminata r-referenza ghall-'*height*' u '*car parking provision'*, u dan minkejja li l-minuta tas-seduta quddiem il-Kummissjoni tal-20 ta' Settembru 2021 taqra b'mod car li "*Board is hereby endorsing the Report Doc 161a*". [Min. 184A fl-inkartament tal-PA4468/20]
Illi t-Tribunal ma seta' jikkonstata ebda referenza fl-inkartament ta' l-applikazzjoni li seta' wassal ghal dan it-tibdil u ghalhekk jifhem il-preokkupazzjoni tal-appellant. Madanakollu, u in linea ma' dak deciz fit-tieni aggravju, it-Tribunal qed jimponi kundizzjoni kemm fuq ittransizzjoni bejn limitazzjonijiet ta' gholi differenti kif ukoll tul it-topografija mzerzqa tat-triq u ghalhekk il-*massing* u l-gholi tal-bini huwa gia determinat fih innifsu bil-parametri imposti b'din id-decizjoni. Illi jekk tizdied materja ta' rizerva f'dan ir-rigward, din tkun qed iddghajjef il-kundizzjoni marbuta ma' l-istess *massing* tal-bini.
Illi fir-rigward tal-kwistjoni dwar il-materja ta' rizerva relatat mal-*car parking provision*, itTribunal jirrimarka li t-tqassim tal-parkegg jista' jigi effettwat bil-kundizzjoni imposta mitTribunal rigward l-access ghar-*rock cut chamber* li ghandu jigi salvagwardjat, hekk kif deciz fl-ewwel aggravju. Oltre dan, it-Tribunal jinnota li dan l-istess tqassim jaqa' taht il-kappa ta' tqassim intern li huwa ndikat bhala l-ewwel materja ta' rizerva fil-kundizzjoni 1a) talpermess, filwaqt li l-Awtorita' xorta trid tara li l-ammont ta' parkegg isegwi l-*policies* stabbiliti u applikabbli f'dan ir-rigward.
Ghalhekk, it-Tribunal qieghed jichad is-seba' aggravju.

It-Tmien Aggravju:
Illi permezz tat-tmien aggravju, l-appellant jargumenta li diversi dokumenti li nfluwenzaw ilprocess u l-eventwal decizjoni ta' l-applikazzjoni odjerna ma kienux accessibbli ghallpubbliku, u dan bi ksur tal-Artikolu 33(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta li jirregola d-dritt ghal informazzjoni hekk kif gej:
(2) Mingħajr preġudizzju għall-ġeneralità tas-subartikolu (1),l-Awtorità għandha żżomm u tagħmel disponibbli għall-ispezzjon tal-pubbliku fil-ħinijiet raġonevoli li tista' tiddetermina, reġistru jew reġistri:
(a) tal-applikazzjonijiet kollha għal permess għall-iżvilupp irċevuti minnha bl-isem talapplikant u d-dettalji tal-proposta, inkluż dokumenti u l-pjanti dettaljati;
(b)tad-deċiżjonijiet kollha inkluż id-dokumenti u l-pjanti dettaljati magħmulin fuq dawn lapplikazzjonijiet; u
(ċ) tad-deċiżjonijiet kollha fir-ri gward tat-twarrib jewit-tħaffif tar-regolamenti dwar il-bini:
Iżda għall-finijiet ta' dan is-subartikolu rapport dwar l-applikazzjoni u kull pjan li jikkoncerna applikazzjonijiet li għandhom x'jaqsmu mas-sigurtà nazzjonali, difiża, banek, ħabsijiet, l-ajruport u istituzzjonijiet oħra jew bini li s-sigurtà tagħhom huwa mixtieq li tiġi mħarsa kif l-Awtorità tista' tistabbilixxi, m'għandhomx ikunu aċċessibbli għall-pubbliku:
Iżda wkoll għall-finijiet ta' dan l-artikolu, fil-każ ta' fajl miżmum mill-Awtorità, kull persuna għandha jkollha aċċess għall-parti tal-fajl li jkun fiha l-informazzjoni li ġejja:
(i)ir-rapport tal-applikazzjoni dwar l-applikazzjonijiet kollha u kull rapport tal-ippjanar li għandhom x'jaqsmu mal-istess applikazzjonijiet;
(ii)id-deċiżjonijiet kollha li għandhom x'jaqsmu mal-permessi tal-iżvilupp maħruga millAwtorità flimkien mal-pjanti u dokumenti relattivi inkluż ir-raġunijiet għall-għoti ta' tali permessi jew rifjut;
(iii)kull studju dwar l-impatt ambjentali, dikjarazzjoni dwar l-ippjanar ambjentali udikjarazzjoni dwar l-impatt tat-traffiku; u
(iv)kull valutazzjoni ta' siti alternattivi u kull cost benefit analysis (jew analiżi dwar spiża u benefiċċju)

Illi fl-aggravju tieghu l-appellant inkluda lista tad-dokumenti kollha li ma kienux accessibbli ghall-pubbliku, u li jinkludu s-segwenti:

i. Informazzjoni relatata ma' dak rikjest mill-SCH, b'referenza ghad-dokumenti 57A, 57C u 67E; *ii. Terms of Reference* ghat-*Traffic Impact Assessment a fol* 61A; iii. It-*Traffic Impact Assessment a fol* 69B u 69C*;* iv. Il-konkluzjoni tal-assessjar tat-*Traffic Impact Assessment a fol* 102A;
v. Kjarifikazzjoni mill-Awtorita' dwar kwistjonijiet relatati mat-traffiku *a fol* 143A; vi. Informazzjoni relatata ma' dak rikjest mill-ERA *a fol* 69D;
vii. Dokumenti rikjesti mill-ERA *a fol* 80A u li jinkludu *block plan* bl-ismijiet tas-sigar ezistenti, 1967 *aerial photo* u ritratti tas-sigar; viii. Ir-risposta ta' l-ERA *a fol* 83B.

Illi filwaqt li t-Tribunal jinnota li dawn id-dokumenti kollha ssir referenza ghalihom firrapport tal-*case officer a fol* 161A, it-Tribunal jinnota wkoll li fir-risposta taghha ghal dan lappell, l-Awtorita' m'hijiex tikkontesta l-fatt li dawn id-dokumenti elenkati mill-appellant ma kienux accessibbli ghall-pubbliku fuq is-sit eletroniku tramite l-eapps. Nonostante dan, lAwtorita' targumenta li dan ma jfissirx li l-imsemmija dokumenti ma kienux disonibbli ghallispezzjoni tal-pubbliku tul il-process tal-applikazzjoni mill-ufficini ta' l-Awtorita'. L-Awtorita' tirrileva ulterjorment li xi dokumenti indikati bhala mhux accessibbli filfatt ma humiex dokumenti validi ghaliex dawn gew mibdula b'dokumenti ohra aktar tard fil-process, filwaqt li b'referenza ghad-dokument tat-*Traffic Impact Statement* tinnota li normalment tali nformazzjoni ma titpoggiex fuq siti elettronici izda tkun disponibbli ghall-pubbliku millufficju ta' l-Awtorita' u dan minhabba ragunijiet ta' drittijiet dwar id-data.
Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal ma jaqbilx mal-analizi ta' l-Awtorita' li dokument bhal dak ta' *Traffic Impact Assessment* m'ghandux ikun accessibbli ghall-pubbliku u dan tenut li lkontenut tieghu huwa rizultat ta' studju dwar l-impatt tat-traffiku. Illi kif indikat fil-kriterju (iii) tal-Artikolu 33(2) succitat, kull persuna ghandha jkollha access ghal din it-tip ta' informazzjoni.
Illi oltre mid-dokument tat-*Traffic Impact Assessment* innfisu *a fol* 69B u 69C d-dokumenti relatati ma' l-impatt tat-traffiku li l-appellant u l-pubbliku generali ma kellhomx access ghalihom jinkludu t-*Terms of Reference* ghat-*Traffic Impact Assessment*. Illi t-Tribunal seta' jikkonstata li dan id-dokument gie anness mit-*Transport Planning Unit* f'minuta 61 u dan wara li *Transport Malta* kienet irrakkomandat li jigi mwettaq TIA tenut li l-izvilupp qed jaccedi t-treshold [Dok. 59A fl-inkartament tal-PA4468/20].. Madanakollu, it-Tribunal josserva li fil-minuta taghha, it-TPU kienet gibdet l-attenzjoni lill-applikant u l-konsulent tat-trasport li "*Further details assessing internal layouts etc will be required at full development application stage*," u dan tenut li lapplikazzjoni ghadha fi stat iktar prematur ta' natura *outline*. Illi filwaqt li t-Tribunal jaqbel fil-principju li TIA ghandu jkun accessibbli ghall-pubbliku, it-Tribunal jifhem li wiehed ghandu jiddistingwi bejn applikazzjoni ta' natura *outline* u dik ta' zvilupp komplet, fejn flahhar mill-ahhar hija din ta' l-ahhar li tista' twassal ghal zvilupp sabiex jigi ezegwit. Illi b'rabta ma' dan, u permezz ta' din id-decizjoni nnifisha, it-Tribunal jirrikonoxxi li t-*Traffic Impact Assessment* irid jigi aggornat bl-emendi necessarji u ghalhekk mal-lista ta' rapporti u informazzjoni li ghandha tigi sottomessa fl-istadju ta' '*full development application*' kif elenkati fl-ewwel kundizzjoni mal-permess odjern ghandu jigi nkluz l-aggornament tat*Traffic Impact Assessment.*
Illi fl-aggravju tieghu l-appellant jaghmel referenza wkoll ghal dok 102A li jirreferi ghallassessjar tat-TIA mit-*Transport Planning Unit* fi hdan l-Awtorita u fejn gie konkluz li "*the project will have low general traffic impacts, but it lacks sufficient parking, and does not consider pedestrian amenity as currently proposed*." Madanakollu, it-Tribunal josserva li lkontenut ta' dan l-*assessement* gie riprodott mill-*case officer* f'sezzjoni 4.6 tar-rapport ta' rakkomandazzjoni [Dok. 161A fl-inkartament tal-PA4468/20]., u ghalhekk it-Tribunal ma jistax iqis li tali informazzjoni ma kinitx accessibbli ghall-pubbliku generali. Illi l-istess japplika ghad-dokument 143A konsistenti minn ittra mibghuta mill-Awtorita' lil Transport Malta u fejn issir riproduzzjoni tar-risposta ta' konsultazzjoni mit-TPU fil-minuta 137 li l-kontenut taghha huwa kollu kwotat f'sezzjoni 4.6 tar-rapport tal-*case officer*.
Illi fir-rigward tad-dokumenti relatati mal-informazzjoni rikjesta mill-SCH, dan it-Tribunal jinnota li dokumenti 57A u 57C, konsistenti minn ritratti tar-*rock cut chamber* u t-*townhouse* ezistenti fuq is-sit rispettivament, huma dokumenti invalidi u li gew sostitwiti b'*surveys*

fotografici ohra fosthom ritratti minn gewwa u minn barra ta' struttura ezistenti fuq is-sit *a fol* 67E u li l-appellant jaghmel referenza ghalih bhala dokument li ma kienx accessibbli ghall-pubbliku. Madanakollu, it-Tribunal huwa tal-fehma li *surveys* fotografici interni bhal dawn huma tip ta' informazzjoni li s-sigurta' taghhom hija necessarja ghall-fini ta' protezzjoni, u ghalhekk jifhem li dawn it-tip ta' dokumenti ma jkunux accessibbli ghall-pubbliku.
F'dak li jirrigwarda informazzjoni rikjesta mill-ERA it-Tribunal jinnota li d-dokumenti rikjesti fir-rispsosta ta' konsultazzjoni *a fol* 80A, konsistenti minn '*Block plan including the scientific names of the trees on site and the proposed interventions', '1967 aerial photo clearly marking out the site'* u '*photos of the trees with particular focus on the trunk and foliage',* kif innutat ukoll mill-appellant fl-aggravju tieghu, ma gewx sottomessi mill-applikant filprocess tal-applikazzjoni, izda gew inkluzi bhala parti mir-risposta tal-ERA *a fol* 83B fejn gie konkluz li l-proposta ma tirrikjedix li jinhareg *Nature Permit* in linea mal-Legislazzjoni Sussidjarja 549.123.
Ghalkemm l-appellant jargumenta li dan id-dokument ta' l-ahhar lanqas ma kien accessibbli ghall-pubbliku, it-Tribunal jinnota li r-risposta ta' l-ERA f'dan id-dokument giet riprodotta f'sezzjoni 4.6 tar-rapport tal-*case officer* u ghalhekk il-kontenut taghha kien facilment accessibbli. Nonostante dan, it-Tribunal jinnota li sussegwentament ghar-risposta f'dokument 83B, l-ERA isottomettiet risposta ta' konsultazzjoni ufficjali fejn ikkonkludiet li lERA m'ghandhiex kummenti ulterjuri f'dan l-istadju [Dok. 90A fl-inkartament tal-PA4468/20]..
Illi fil-kaz ta' din ir-risposta ta' l-ahhar mhux qed jigi kkontestat in-nuqqas ta' access mill-pubbliku, u ghalhekk jidher li f'dak li jikkoncerna l-pozizzjoni tal-ERA tezisti stampa cara kemm permezz ta' dokumenti ohra li huma accessibbli kif ukoll skont dak riprodott fir-rapport tal-*case officer*.
Fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal qieghed jichad it-tmien aggravju ghajr ghaz-zieda ta' kundizzjoni sabiex fl-eventwal li tigi sottomessa '*full development application*' jigi aggornat it-*Traffic Impact Assessment* skont l-emendi stabbiliti f'din id-decizjoni.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament dan l-appell, billi jemenda l-Avviz tad-decizjoni tal-PA 4468/20 kif mahrug mill-Awtorita' sabiex id-dokumenti approvati jinkludu biss is-*site plan a fol* 14B filwaqt li tizdied il-'*car parking provision*' bhala materja ta' rizerva ma' kundizzjoni 1a), kif ukoll jizdiedu numru ta' kundizzjonijiet skont is-segwenti:
1. The 'Full Development' application shall include details of the rock-cut chamber presenton site, including overlaid plans and sections in relation to the proposed development. The access to the rock-cut chamber is to be safeguarded and integrated fully, in an accessible manner, with the proposed development.
2. The building height, massing and profile of the building to be proposed at 'Full Development' application stage is to meet the following parameters:
i..An adequate transitory design solution between different height limitations, in line with policy P6 of the DC15 is to be provided. The transition is to occur on the higher height limitation of Zone 2A, both along Triq il-Barrieri in transition with Zone 6 and along Triq il-Kan Karm Bugelli in transition with the lower height limitation in Zone 2A.
ii.The building profile is to follow the sloping nature of the street in line with policy P36 of the DC15 and is to 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 and provided that there will never be more than a 3.4 metre-high wall, measured externally.
3. The 'Full Development' application shall be accompanied by a revised and updated Traffic Impact Assessment which is to be carried out at the expense of applicant and shall be expected to meet the Terms of Reference issued by the Planning Authority for a Full Development Application.
It-Tribunal qieghed jemenda wkoll id-deskirzzjoni tal-proposta hekk kif gej:
Comprehensive development as per MAP 02 of the Ghirghien Development Brief for the construction of apartments and basement garages.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal interpreta hazin id-Development Brief rigward l-ispazju miftuh li kellu jigi inkluz fis-sit. It-Tribunal qies li l-policy 5.8B imur kontra dak li tghid it-tabella f'5.5. Dan mhux minnu ghax dak li tghid it-tabella tikkumplimenta dak li jinghad f'paragrafu 5.8. Hu pacifiku li l-izvilupp hu wiehed komprensiv u t-tabella 5.5 taghmel eccezzjoni ghal 'open space contribution' biss meta ma jigix propost 'comprehensive development'. Pero t-Tribunal zbalja meta qies li la darba l-policy 5.8B jaghti fakolta ghal 'contribution' meta ma jkun hemmx proposta ghal 'open space' l-eccezzjoni kellha tinqara wkoll ghal 'comprehensive planning'. Infatti d-Development Brief tidhol fid-dettal kif ghandha tigi maqsuma l-art ta' zvilupp u liema toroq kellhom ikollhom access ghall-ispazju miftuh. L-istess policy 5.8B taghti dettalji fheix ghandu jikkonsisti l-ispazju miftuh u policy 5.9 taghti dettalji dwar il-manutenzjoni ta' dan l-ispazju miftuh. Din l-interpretazzjoni skorretta tat-Tribunal waslet ghal ksur tar-regolament li jinstiltu mill-iSPED, b'mod specifiku UO3.7 dwar spazji hodor f'zoni urbani;

2. It-Tribunal interpreta hazin l-importanza tal-access ghal rock cut chamber prezenti fuq is-sit li hu wirt patrimonjali u kulturali. Id-Development Brief jinkludi referenza ghall-access u preservazzjoni ta' siti bhal dawn u jidentifika f'MAP 9 fid-Development Brief l-ispazju miftuh li tinkorpora fih l-access ghal rock cut chamber li jekk jinstab li kien jimmerita protezzjoni ghal valur kulturali tieghu kellu jigi protett. Hu evidenti li dan ir-rock cut chamber kellu jkun accessibbli ghal pubbliku billi jigi inkorporat fl-ispazju miftuh mentri mill-pjanti tal-applikazzjoni jirrizulta li l-access ghalih kien minn basement ta' blokka privata. It-Tribunal illimita ruhu ghal preservazzjoni tar-rock cut chamber billi jigi integrat b'mod accessibbli mal-kumplament tal-izvilupp;

3. It-Tribunal kien skorrett rigward in-nuqqas ta' applikabilita tad-Development Brief fejn jidhol il-height limitation tal-bini u tal-precedenza li kellha tinghata bejn id-Development Brief u DC2015 rigward l-gholi tal-bini. L-appellant jirreferi ghal MAP10 fejn jitratta l-gholi permissibbli skont iz-zona. L-Awtorita ma illimitatx ruhha ghal dan izda tat konsiderazzjoni lil Annex 2 tad-DC2015 u bl-interpretazzjoni li tal-applikant inghata hafna iktar gholi. It-Tribunal kien fi qbil u irrifera ghal paragrafu 5.4 tad-Development Brief li zvilupp f'kull zona kellu jsir skont id-Development Control Policy and Design Guidance 2007 jew ir-revizjoni sussegwenti taghha. F'kaz ta' konflitt

japplika d-Development Brief. Ikkonsidra li japplika d-DC2015 bhala dak li issostitwixxa d-DC2007. L-appellant iqis li hemm konflitt bejn dak li jghid il-pjan lokali u DC2015 u skont artikolu 52 tal-Kap. 552 japplika l-pjan lokali li ghandu precedenza, iktar u iktar meta fil-footnote 22 tal-istess Brief hemm indikat car ir-ragunijiet ghal height limitations;

4. Id-decizjoni tmur kontra l-A.L. 162/216. Ghalkemm it-Tribunal laqa' l-aggravju tal-appellanti li n-numru ta' appartamenti ma ghandux ikun generiku izda sostnut minn 'schematic drawings', bid-decizjoni tieghu t-Tribunal elimina n-numru ta' appartamenti u gab il-proposta aktar vaga minflok baghat il-proposta lura lil Awtorita biex isir dan l-ezercizzju. Dan imur kontra artikolu 4(2) u 4(4) tal-A.L. 162/2016;

5. Ghalkemm it-Tribunal sab li l-process hu wiehed dubjuz xorta cahad l-aggravju tal-appellanti li sostna li filwaqt li l-case officer indika l-'height' u 'car parking provision' bhala reserved matters, dawn gew eskluzi bla raguni mill-Kummissjoni. It-Tribunal qies li ladarba impona kundizzjonijiet fuq it-transazzjoni bejn limitazzjonijiet ta' gholi u l-massing u l-gholi huma determinati, l-inkluzjoni ta' dan bhala 'reserved matter' kienet qed iddghajjef il-kundizzjoni. Dan hu bi ksur tal-artikolu 33(2) tal-Kap. 552.

L-ewwel aggravju

L-appellant ghandu ragun f'dan l-aggravju. it-Tabella 5.5 tad-Development Brief taghti stampa tal-kundizzjonijiet ghaz-zoni indikata f'Mappa 2 tad-Development Brief. Hi cara meta tghid fil-footnote 14 illi z-zona 2A hi soggetta ghal comprehensive planning design/development layout. Fejn hemm comprehensive development kif inhu dan il-kaz ta' zvilupp outline jrid jithalla ghaxra fil-mija tas-sit bhala spazju miftuh. Il-policy 5.8 infatti tibni fuq din il-premessa dwar kif ghandu jittiehed l-ispazju u x'ghandu jsir f'dan l-ispazju miftuh. Hu minnu illi l-policy taghmel caveat ghal fejn ma hemmx inkluzjoni ta' open space fil-proposta, izda din ma ghandhiex tittiehed b'mod izolat minn dak li jrid bhala l-izvilupp rakkomandat u preferut fid-Development Brief ghaz-zona. Jekk l-izvilupp hu wiehed 'comprehensive' il-caveat ma ghandux japplika pero f'dan il-kaz irid ikun hemm raguni valida mill-aspett tekniku u ta' ippjanar biex zvilupp f'din iz-zona ma jsirx b'mod komprensiv kif trid il-policy. Ergo hu biss fejn l-izvilupp ma hux comprehensive li ghandu japplika. Ma hemm ebda konflitt la reali u anqas percepit u t-Tribunal ma applikax korrettament dawn il-provvedimenti tal-Brief. Bl-applikazzjoni maghmula mit-Tribunal dak li tghid it-tabella 5.5 ma jibqalu

ebda sahha. Ghalkemm fil-Map 9 tad-Development Brief hemm cirku ahdar f'nofs iz-zona 2A indikata bhala 'preferred location for public open space' ma jfissirx li partijiet ohra kienu ezenti mill-principju li comprehensive development f'zona 2A ghandhom ikollhom 20 fil-mija tal-izvilupp dedikat ghal 'public open space'. F'dan il-kaz jerga' parti mill-izvilupp jaqa' anki f'dan il-'preferred location'. Ghal din ir-raguni biss l-appell ghandu jintlaqa' u l-permess ta' zvilupp jigi michud. Pero jehtieg li jigu kunsidrati l-aggravji l-ohra.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju jkompli ma' ta' qablu u l -istess Development Brief jinkludi referenza ghal access u preservazzjoni ta' siti bhal dan in kwistjoni li t-Tribunal stess qies li jista' jkollhom importanza kulturali li jimmerita protezzjoni. Id-Development Brief ghaqqad l-ispazju miftuh mar-rock cut chamber b'access pubbliku ghalih mhux kif hemm fil-proposta ta' zvilupp fejn l-access ghal rock cut chamber hu mill-proprjeta privata proposta ghall-izvilupp. Dan qed jinghad ghaliex issir referenza fil-paragrafu 5.8 ghal Map 9 billi dan ic-chamber jinsab fl-ispazju miftuh u ghalhekk parti miz-zona pubblika.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh.

It-tielet aggravju

Hawn tqum il-kwistjoni jekk dak specifikat bhala gholi tal-izvilupp fid-Development Brief (4 floors + semibasement lower side) hux rikonciljabbli mad-DC2007 skont paragrafu 5.4 tad-Development Brief illum aggornat bid-DC2015. Hu indubitat li bil-mizuri tal-kejl fid-DC2015 l-izvilupp ser ikollu aktar minn erba' sulari. Il-Qorti tqis li d-Development Brief assoggetta s-sulari ghal kejl kif specifikat fid-DC2007 u s-successuri tieghu. Mandankollu kif irrimarkat il-Qorti diversi drabi l-gholi massimu f'metri ma jaghtix dritt bla limitazzjoni jew eccezzjoni lill-applikant. Fl-isfond ta' dak li jrid il-pjan lokali jew policies ohra rilevanti u f'dan il-kaz id-Development Brief, l-Awtorita trid tiehu kont ta' dak li hu l-aktar zvilupp adattat ghac-cirkostanzi partikolari tal-izvilupp. Bhala aggravju pero ma jistax jintlaqa' billi s-sulari fid-Development Brief huma soggetti ghal kejl f'metragg skont id-DC2015.

Ir-raba' aggravju

Dan l-aggravju mhux misthoqq li jintlaqa' peress li l-aggravju quddiem it-Tribunal kien li n-numru ta' 'units' indikat fil-proposta kellu jkun wiehed dettaljat kif irid l-A.L. 162/2016 li jesigi mhux biss in-numru izda disinji xierqa tal-izvilupp innifsu li fil-proposta ma tirrizultax. It-Tribunal nehha kull referenza ghal numri ta' 'units' u dan ghar-raguni biex hekk fl-ezami dettaljat tal-full development permit l-Awtorita ma tkunx marbuta ma' xi sottomissjoni da parti tal-applikant li hi gia kommessa b'numru ta' units skont l-outline permit u tkun marbuta ma' numru gia specifikat qabel evalwazzjoni aktar approfondita tal-proposta ta' zvilupp.

Il-hames aggravju

Billi intlaqghu l-aggravji l-ohra ma hemmx lok li jigi kunsidrat dan l-aggravju billi l-izvilupp approvat qed jigi revokat fl-intier tieghu.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel zewg aggravji tal-appell tal-appellanti u ghalhekk tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-24 ta' Ottubru 2023, u tqis il-permess bla ebda sahha jew validita fil-ligi. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur