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 29

Appell Nru. 74/2023

Ernesto Bugeja

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Anton Camilleri

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 cahad l-appell ta’ Ernesto Bugeja u ikkonferma l-hrug tal-permess PA4392/20 ’to construct 15 garages, 2 car spaces, 3 maisonettes, 13 apartments and 3 penthouses’, f’Birzebbuga;

Rat ir-risposta 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 terzi kontra l-approvazzjoni tal-permess PA4392/20 li jirrigwarda proposta ghal kostruzzjoni ta' 15-il garaxx, 2 spazji ghall-parkegg, 3 *maisonettes*, 13-il appartament u 3 *penthouses*. Illi s-sit odjern ihares fuq Triq il-Girghien u fuq Triq il-Kanonku Karm Bugelli, fil-lokalita' ta' Birzebbuga. Illi s-sit jifforma parti minn zona fejn japplika il*Ghirghien Development Brief* tal-2009.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant terz qed iressaq erba' (4) aggravji skont issegwenti:
1. Illi l-izvilupp approvat jonqos milli jirrispetta l-provvedimenti tal-*Ghirghien Development Brief* f'diversi aspetti, *ossia* li:
i.L-izvilupp jonqos milli jirrispetta l-limitazzjoni tal-gholi ta' tlett sulari u *semi-basement* imposta ghal Zona 2A tenut li l-istess limitazzjoni ma kellhiex tigi nterpretata skont Anness 2 tal-linja gwida DC15. Illi b'din l-interpretazzjoni, id-densita' fuq is-sit qed tizdied b'almenu 20%, u dan imur kontra dak previst u ppjanat fid-*Development Brief*. Illi l-gholi bl-applikazzjoni tadDC15 huwa f'kunflitt mar-restrizzjoni ta' l-gholi mposta fid-*Development Brief*, u ghalhekk dak impost fid-*Development Brief* kellu jiehu precedenza skont l-Artikolu 52 tal-Kap. 552.
ii.Nuqqas ta' konsiderazzjoni ghall-impatt fuq karatteristici arkeologici ta' valur storiku b'referenza partikolari ghal *rock-cut chamber* prezenti taht l-izvilupp propost.
iii.Illi s-sit jinsab fic-centru ta' zona identifikata ghall-provvediment ta' *public open space*, u fejn il-kwalita' u l-amenita' ta' dan l-ispazju qed jigu kompromessi serjament bl-izvilupp propost.
2.Illi l-izvilupp propost qed jeccedi l-gholi permissibbli skont dak li jesigu l-*policies* P35 u P36 tallinja gwida DC15, kemm ghax l-gholi qed jeccedi 17.5 metri kif ukoll f'dak li jirrigwarda zvilupp imtarrag fuq toroq imzerzqa.
3.Illi l-provvedimenti ta' P2, G1 u G2 tal-linja gwida DC15 ma gewx osservati u dan fin-nuqqas ta' zvilupp mtarrag b'mod xieraq, in-nuqqas ta' protezzjoni ghal karatteristici arkeologici u l-ambjent urban tas-sit, u l-massa tal-bini b'generazzjoni ta' hitan t'appoggi mikxufa b'mod permanenti.
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 u l-volum zejjed fuq ir-*rock-cut chamber*, l-issigillar tas-sit u n-nuqqas ta' provvediment ta' *public open space*.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' zammet-ferm mad-decizjoni taghha u ssostni li listudji necessarji sabiex jigu identifikati l-uzi saru permezz tad-*Development Brief* b'livell ta' dettall simili ghal dak li jinsab fil-Pjanijiet Lokali. Illi fiz-zmien li gie approvat id*Development Brief*, il-Pjanijet Lokali ma kienux jikkontemplaw l-gholi mkejjel b'metri u ghalhekk bl-istess mod dan id-dokument ma stabbilixxiex l-gholi b'metri, u ghalhekk lAwtorita' ssostni li l-mod li ghandu jigi interpretat id-*Development Brief* huwa l-istess mod ta' kif ghandu jigi nterpretat l-gholi moghti fil-Pjan Lokali fid-dawl tad-DC15, u dan kif mitlub fil-provizzjonijiet transitorji tad-DC15. Fid-dawl ta' dan l-Awtorita' ssostni li ma jezisti ebda kunflitt bejn id-DC15 u d-*Development Brief*, iktar u iktar meta l-istess *Brief* jaghmel referenza cara ghall-linja gwida. Fuq punt iehor imressaq fl-ewwel aggravju dwar karatteristici arkeologici, l-Awtorita' taghmel referenza ghar-rakkomandazzjoni tal-SCH fejn ma kienetx qed toggezzjona ghall-izvilupp propost suggett li x-xogholijiet isiru taht monitoragg tas-Sovrintendenza. L-Awtorita' lanqas ma taqbel mal-appellant li s-sit odjern

jinsab f'zona identifikata bhala spazju miftuh ghall-pubbliku, u dan ghaliex permezz tal-PC 41/15 l-applikant kien talab li tigi ppjanata triq u li llum hija maghrufa bhala Triq il-Kan Karm Bugelli, biex b'hekk is-sit odjern gie sit f'kantuniera. Jinghad li dan l-access qed jghaqqad ukoll Triq il-Girghien ma' Triq il-Barrieri li tinsab fuq in-naha l-ohra tal-istess zona. Nonostante dan, l-Awtorita' tkompli ssostni li f'kazijiet fejn tali spazju miftuh ma jigix provdut, il-*Brief* jippermetti li tigi applikata kontribuzzjoni bhal ma giet applikata f'permessi ohra mahruga fl-istess zona, *ossia* PA 135/14, PA 391/15, PA 410/15, PA 956/15, PA 999/15 u PA 1545/15. B'referenza ghat-tieni u t-tielet aggravji, l-Awtorita' ssostni li l-izvilupp propost jirrispetta l-gholi massimu filwaqt li jsegwi t-topografija tas-sit fejn l-izvilupp gie mtarrag b'mod adegwat skont dak li titlob il-P36 tal-linja gwida DC15. L-Awtorita' tkompli tirrileva li hitan t'appoggi mikxufa f'dan l-istadju huma mistennija tenut li din hija l-ewwel binja li qed tinbena f'din il-blokka. B'referenza ghar-raba' aggravju, l-Awtorita' ssostni li jezistu diversi *policies* applikabbli ghas-sit odjern u li kollha jaqghu taht il-kappa tal-iSPED u gialadarba lizvilupp qed isegwi l-*policies* relevanti ghas-sit, ma jistax jigi maghdud li l-proposta ma ssegwix l-objettivi tal-iSPED.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellant issottometta rapport imhejji minn Dr Reuben Grima li lkontenut tieghu gie kkonfermat bil-gurament waqt is-seduat tas-17 ta' Mejju tal-2022. Illi dan ir-rapport jaghmel konsiderazzjoni tal-karatteristici arkeologici li jinsabu f'Zona 2A tad*Development Brief*. Jigi spjegat li r-*rock cut chamber* ghandu tipologija mhux tas-soltu u lgraffiti prezenti fih juru li dan il-kumpless kien jintuza matul it-tieni gwerra dinjija. Jinghad ukoll li dan il-kumpless huwa wiehed mill-ftit dokumenti lil fadal fil-vicinanzi mmedjati talinterazzjoni bejn tradizzjonijiet indigeni u avvenimenti usa mmexxija mill-kunflitt globali. Irrapport jaghmel referenza wkoll ghall-karatteristici ta' zewg barrieri li jinsabu fiz-Zona 2A fejn jinghad li dawn ghandhom valur kulturali bhala testimonji ta' parti importanti mill-wirt industrijali, l-istorja socjali, u l-pajsagg kulturali ta' pajjizna. Jigi spjegat li l-pozizzjoni taghhom fit-tarf ta' zona abitata tipprovdi opportunitajiet ghall-edukazzjoni, tgawdija u ttitjieb generali tal-lokalita' in linea ma' dak iddikjarat fid-*Development Brief*.

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, in ezami prodott millapplikanti. 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 tal-perjodu 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*" tempranju tenut li rrizulta li l-iskavar estenda lil hinn mill-*footprint* stabbilit bil-permess odjern u dak komtemplat fil-*Works Method Statement* approvat. Jinghad ulterjorment li lmonitor 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 c-c*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 jidettalja x-xogholijiet ta' skavar lil hinn mill-estent approvat u li ghalih ma kienx sar monitoragg. Fir-rigward tal-applikazzjoni odjerna jinghad li s-Sovrintendenza kienet tat rakkomandazzjoni favorevoli suggett ghal estent stabbilit ta' qtugh tal-blat u monitoragg arkeologiku. Is-Sovrintendenza tispecifika wkoll li filwaqt li parti mir-*rock cut chamber* tinsab taht l-izvilupp approvat bl-applikazzjoni odjerna, l-entratura tifforma parti minn sit iehor u ma tiffomax parti mill-*footprint* tal-permess odjern. IsSovrintendenza ttenni wkoll li kif gia spjegat, il-kundizzjonijiet imposti fil-permess odjern ma gewx osservati fl-intier taghhom.

Illi permezz ta' nota ulterjuri, is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali tikkonferma li l-*underground chamber* gie spezzjonat fit-13 t'Ottubru tal-2022 u ma jidher li ma 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, xehed bil-gurament is-Sur Jonathan Borg bhala rapprezentant mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, in kontro-ezami prodott millappellanti. Waqt din ix-xhieda is-Sur Borg kompla jikkonferma li r-*rock-cut chamber* ghandha valur ta' wirt patrimonjali u waqt l-applikazzjoni 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 millkaratteristici tieghu u l-graffiti bid-data jidher li din il-karatteristika hija taz-zmien ittletinjiet 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 fix-xelters. Jigi nnutat mill-gdid li lkundizzjonijiet imposti fil-permess ma gewx osservati kompletament rigwardanti l-limitu taliskav u jkompli jirreferi ghar-risposti gia moghtija mis-Sovrintendenza fil-mori tal-appell. IsSur 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 f'nota ta' sottomissjoni finali, l-appellanti jkomplu jsostnu l-aggravji mressqa mar-rikors promotur f'relazzjoni ma' dak rikonoxxut mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali filmori tal-appell rigward l-importanza tar-*rock cut chamber* bhala karatteristika ta' wirt kulturali, filwaqt li ssir referenza wkoll ghar-rapport imhejji minn Dr Reuben Grima. Lappellanti jargumentaw li bl-approvazzjoni ta' l-izvilupp odjern, il-Kummissjoni approvat ilqerda tal-kuntest immedjat tar-*rock cut chamber* b'dana li huwa impossibbli ghal din ilkaratteristika li tigi ppreservata bhala parti mill-isfera pubblika usa kif rikjest fid-*Development Brief*. Fl-ahhar, l-appellanti jergghu jelenkaw il-kwistjonijiet l-ohra mressqa flerba' aggravju taghhom u l-*policies* relattivi.

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 ntavolat fil-konfront tal-applikazzjoni PA 4392/20 ta' natura *fulldevelopment*, u qed jinstema' kontestwalment mal-appelli PAB 47/22 u PAB 48/22 intavolati fil-konfront tal-applikazzjoni PA 4468/20 ta' natura *outline*.

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 rock 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 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 l-izvilupp approvat jonqos milli jirrispetta llimitazzjoni tal-gholi ta' tlett sulari u *semi-basement* imposta ghal Zona 2A tenut li l-istess limitazzjoni ma kellhiex tigi nterpretata skont Anness 2 tal-linja gwida DC15. Jinghad li b'din l-interpretazzjoni, id-densita' fuq is-sit qed tizdied almenu 20%, u dan imur kontra dak previst u ppjanat fid-*Development Brief*. Oltre dan, l-appellant jaghmel referenza ghal Artikolu 52 tal-Kap. 552 u jinnota li skont dan l-Artikolu dak impost fid-*Development Brief* kellu jiehu precedenza fuq l-gholi bl-applikazzjoni tad-DC15 tenut li jezisti kunflitt f'dak li jirrigwarda l-limitazzjoni ta' l-gholi.
Illi min-naha l-ohra, l-Awtorita' tirrileva li l-gholi approvat bl-applikazzjoni odjerna huwa lgholi konformi ma' dak indikat fid-*Development Brief* u li nhareg fi zmien meta l-Pjanijiet Lokali ma kienux jikkontemplaw l-gholi mkejjel b'metri u ssostni li l-mod li ghandu jigi interpretat id-*Development Brief* huwa l-istess mod ta' kif ghandu jigi nterpretat l-gholi moghti fil-Pjan Lokali fid-dawl tad-DC15.
Illi b'referenza ghall- Figura 4 tal-Pjan Lokali ghall-Bajja ta' Marsaxlokk, dan it-Tribunal 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, liema *Brief* 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 ta' l-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 llimitazzjoni generali ghal Birezebbuga 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, li ssir referenza ghalihom ukoll mill-Awtorita', 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, lAwtorita' kienet korretta li tirreferi ghall-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 tal-istess linja gwida.

Illi l-appellant ikompli jargumenta li l-gholi bl-applikazzjoni tad-DC15 huwa f'kunflitt marrestrizzjoni ta' l-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. Izda l-assessjar tal-Awtorita' ma jieqafx biss mal-provvedimenti 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' u 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, u hekk kif innutat millAwtorita', l-istess interpretazzjoni ta' gholi giet addottata f'applikazzjoni ohra simili fuq siti li jaqghu fl-istess zona suggetta ghall-*Ghirgien Development Brief*, *ossia* l-PA 10486/17, PA 3496/16 u l-PA 3497/16. Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad din il-parti tal-ewwel aggravju.
Illi permezz tal-ewwel aggravju wkoll, 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 lAwtorita' taghmel refereza ghar-rakkomandazzjoni favorevoli mill-SCH suggett li xxogholijiet isiru taht monitoragg ta' l-istess Sovrintendenza.

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* 149A jirrizulta li s-Sovrintendenza ma sabitx oggezzjoni ghall-proposta minhabba li kien qed jigi provdut *buffer zone* adegwat bejn l-izvilupp u r-*rock cut chamber*, kif ukoll *Method Statement* li hu accettabbli mil-lat ta' wirt kulturali, u dan suggett ghal numru ta' kundizzjonijiet ta' monitoragg arkeologiku imposti mill-istess Sovrintendenza.

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 [Pjanta 136A fl-inkartament tal-PA4392/20]. 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. Illi fil-fatt it-Tribunal jinnota li mill-pjanti approvati *a fol* 126G u 136A jidher li dan l-ghan kien qed jintlahaq ghas-sodisfazzjoni tal-SCH li ssottomettiet il-*clearance* taghha f'dan ir-rigward suggett ghall-monitoragg tax-xoghlijiet ta' skavar u *clearance* tas-sit minn arkeologu approvat mis-Sovrintendneza stess. Fix-xhieda tieghu, 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 fix-xelters. Illi fil-mori tal-appell, is-Sovrintendenza rrispondiet ukoll ghal mistoqsijiet mressqa mill-applikanti fejn gie kjarifikat li waqt il-process tal-applikazzjoni odjerna is-Sovrintendenza spezzjonat is-sit u dan gie dokumentat permezz ta' ritratti li ttiehdu fuq il-post. Is-Sovrintendenza tispecifika wkoll li filwaqt li parti mir-*rock cut chamber* tinsab taht l-izvilupp approvat bl-applikazzjoni odjerna, l-entratura tifforma parti minn sit iehor u ma tifformax parti mill-*footprint* tal-permess odjern.

Oltre dan, fil-mori tal-appell, l-appellant issottometta rapport ta' Dr Reuben Grima fejn jigi spjegat li r-*rock cut chamber* ghandu tipologija mhux tas-soltu u l-graffiti prezenti juru li dan il-kumpless kien jintuza matul it-tieni gwerra dinjija. Jinghad ukoll li dan il-kumpless huwa wiehed mill-ftit dokumenti li fadal fil-vicinanzi mmedjati tal-interazzjoni bejn tradizzjonijiet indigeni u avvenimenti usa mmexxija mill-kunflitt globali.

Illi minn dawn il-kunsiderazzjonijiet, u mill-access mizmum fuq is-sit mit-Tribunal stess, dan it-Tribunal m'ghandu ebda dubju dwar il-htiega li karatteristici ta' wirt partimonjali bhal dawn ghandhom jigu preservati fl-intier taghhom. Illi filwaqt li t-Tribunal jirrikonoxxi li parti mill-*footprint* tar-*rock cut chamber* in mertu, inkluz l-entratura tieghu, jestendu lil hinn missit odjern, it-Tribunal ma jistax jaqbel mal-appellant li fil-process tal-applikazzjoni odjerna kien hemm nuqqas ta' konsiderazzjoni ghall-impatt fuq tali karatteristika, u dan jirrizulta ben car li m'huwiex il-kaz mir-risposti ta' konsultazzjoni mressqa mis-Sovrintendenza fejn kien hemm insistenza li jinzamm *buffer* adegwat sabiex tigi assigurata l-preservazzjoni xierqa ta' tali *chamber*. Illi finalment, u wara s-sottomissjoni ta' pjanti riveduti, isSovrintendenza tat ir-rakkomandazzjoni favorevoli taghha suggett ghal estent stabbilit ta' qtugh tal-blat u monitoragg arkeologiku. Illi ghalhekk, l-Awtorita' kienet korretta li tistrieh fuq ir-rakkomandazzjoni tal-SCH f'dan ir-rigward, u timponi tali kundizzjonijiet malpermess, iktar u iktar meta' din l-entita' hija dik responsabbli ghall-wirt kulturali u patrimonjali ta' pajjizna.

Illi it-Tribunal jinnota li fil-mori tal-appell tressqu lmenti li sehhew xoghlijiet ta' skavar lil hinn minn dak li kien jippermetti l-permess odjern. Illi dan gie kkonfermat ukoll mis-Sur Jonathan Borg bhala rapprezentant tal-SCH waqt ix-xhieda guramentata tieghu fejn spjega li l-kundizzjonijiet imposti fil-permess ma gewx osservati kompletament rigwardanti l-limitu tal-iskav fejn kompla jsir skavar fix-xoffa tal-blat li kellu jithalla fuq ir-*rock-cut chamber*. Nonostante dan, it-Tribunal jiccara li xogholijiet li sehhew oltre l-permess kif mahrug huma suggett ghal proceduri lil hinn mill-mertu ta' dan l-appell, u dan johrog car anki mill-kors tal-avvenimenti li sehhew b'rizultat ta' dan, kif spjegat b'mod dettaljat mill-SCH fil-mori talappell. Illi jirrizulta li s-Sovrintendenza giet innotifikata b'xogholijiet illegali permezz ta' rapport minn terzi datat 13 ta' Mejju 2022 fejn sussegwentament saret spezjoni tas-sit fis-16 ta' Mejju mis-Sovrintendenza u nharget "*stop works*" tempranja tenut li rrizulta li l-iskavar estenda lil hinn mill-*footprint* stabbilit bil-permess 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 sSovrintendenza kkonfermat li c-*chamber* innifsu ma saritlux hsara hlief id-data miktuba fuq l-entratura li saritilha hsara minima, u kien ghalhekk li s-Sovrintendenza ikkancellat ittwaqqif tax-xoghol fis-17 ta' Mejju. Illi l-monitor arkeologiku ssottometta wkoll rapport li jidettalja x-xogholijiet ta' skavar lil hinn mill-estent approvat u li ghalih ma kienx sar monitoragg.
Illi ghalhekk, fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjoni, dan it-Tribunal qieghed jichad ukoll ittieni punt mressaq mill-appellant fl-ewwel aggravju tieghu.
Illi fl-ahhar punt imressaq fl-ewwel aggravju tieghu, l-appellant jargumenta li s-sit odjern jinsab fic-centru ta' zona identifikata ghall-provvediment ta' *public open space*, b'dana li nnuqqas ta' dan fil-proposta odjerna qed jikkomprometti l-kwalita' u l-amenita' taz-zona.

Illi b'referenza ghal Mappa 9 tal-*Ghirghien Development Brief*, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li s-sit odjern jaqa' f'zona identifikata bhala '*Preferred Location for Public Open Space*'. Illi f'dan ir-rigward 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.

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 b'rabta ma' dan, l-Awtorita' targumenta li permezz tal-PC 41/15 l-applikant kien talab li tigi ppjanata triq u li llum giet iffurmata u hija maghrufa bhala Triq il-Kan Karm Bugelli, biex b'hekk is-sit odjern gie sit f'kantuniera. Jinghad li dan l-access qed jghaqqad ukoll Triq il-Ghirgien ma' Triq il-Barrieri li tinsab fuq in-naha l-ohra ta' l-istess zona. Illi filwaqt li t-Tribunal jirrikonoxxi li permezz tal-*PC application* imsemmija giet iffurmata triq ulterjuri li ma kienetx tifforma parti miz-zona ppjanat fid-*Development Brief* u li qed issahhah ilpermeabilita' 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* 5.8A ta' l-istess *Development Brief* tippermetti kunsiderazzjoni ghall-ipprocessar ta' applikazzjonijiet separati fiz-zona identifikata bhala Zona 2A, li jifforma parti minnha s-sit odjern, il-*policy* 5.8B succitata 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*. Illi b'referenza ghall-permess odjern, ppubblikat mill-Awtorita' fl-ewwel ta' Settembru 2021, jidher li l-Awtorita' imponiet tali kontribuzzjoni permezz ta' l-ewwel kundizzjoni tal-permess li taqra s-segwenti:

This permission is subject to a planning gain to the value of EUR 47,640 (forty-seven thousand, six hundred and forty euro) towards Planning Authority's Planning Fund. The funds raised from the planning gain shall be used to fund environmental improvement projects in the locality of the site or towards the establishment of an open space within the Girghien Development Brief area, as set out by Condition 5.8(B) of the same Development Brief. The planning gain is not refundable and funds shall be utilized as required and directed by Planning Authority.

Illi b'referenza ghal dak surreferit, dan it-Tribunal ma jistax iqis li l-Awtorita' marret kontra dak li tippermetti l-*policy* li propju tirregola tali zona fejn ghandu jigi provdut il-*public open space*. Illi hekk kif innutat mill-Awtorita' fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-istess pozizzjoni giet addottata mill-Awtorita' f'diversi applikazzjonijiet ohra simili fil-madwar fejn giet imposta *planning gain* ghall-ippjanar ta' spazju miftuh fiz-Zona tal-*Ghirghien Development Brief*, li jinkludu l-PA 135/14, PA 391/15, PA 410/15, PA 956/15 u PA 999/15, u dan wara li tali zviluppi ma kienux qed jinkludu zona ghall-pubbliku miftuha.
Ghalhekk it-Tribunal ma jqisx li n-nuqqas ta' spazju miftuh fil-proposta odjern qed jikomprometti l-*policy* li tirregola z-Zona 2A fil-*Ghirghien Development Brief* gialadarba lAwtorita' imponiet *planning gain* f'dan ir-rigward.
Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel aggravju mressaq mill-appellant fl-intier tieghu.

It-Tieni Aggravju:
Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellant jilmenta li l-izvilupp propost qed jeccedi l-gholi permissibbli skont dak li jesigu l-*policies* P35 u P36 tal-linja gwida DC15, kemm ghax l-gholi qed jeccedi 17.5 metri kif ukoll f'dak li jirrigwarda zvilupp imtarrag fuq toroq imzerzqa.
Illi b'referenza ghal Mappep 2 u 10 tal-*Ghirgien Development Brief,* dan it-Tribunal seta' jikkonstata li s-sit odjern jifforma parti minn Zona 2A b'limitazzjoni ta' gholi ta' tlett sulari u *semi-basement*, liema gholi huwa tradott ghal gholi globali ta' 17.5 metri u 14.1 metri fuq ilfaccata, kif ukoll massimu ta' hames livelli 'l fuq mill-oghla livell tat-triq, skont Anness 2 u P35 tal-linja gwida DC15.
Illi b'referenza ghal pjanta tal-elevazzjoni approvata *a fol* 181B, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li l-izvilupp odjern li jinsab f'kantuniera qed jirrispetta dawn il-parametri talgholi ta' zvilupp kif stabbilit fid-*Development Brief* u l-linja gwida DC15, meta mkejjel milloghla livell tat-triq, filwaqt li m'huwiex jeccedi l-gholi massimu ta' hames livelli. Barra minn hekk, it-Tribunal jirrikonoxxi li m'huwiex bizzejjed li wiehed jiddisinja b'mod holistiku skont l-gholi tal-bini mill-ghola livell, 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 f'kantuniera fejn il-profil ta' l-gholi tul Triq il-Kan Karm Bugelli kellu jigi nterpretat abbazi ta' *policy* P36 tallinja 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.

It-Tribunal jinnota li l-gholi propost tul din l-imsemmija triq qed jestendi n parti l-gholi massimu ta' 17.5 metri ghall-gholi globali u l-gholi ta' 14.1 metri fuq il-faccata tal-bini. Madanakollu, fiz-zewg kazijiet huwa evidenti li l-profil tal-bini qed jittarrag u 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 it-Tribunal ma jistax iqis li l-izvilupp propost m'huwiex konformi mal-*policy* P36 tal-linja gwida DC15.

Gialadarba, hekk kif indikat supra, l-ghan tal-*policies* li jiddeterminaw l-gholi, l-profil u l*massing* tal-bini qed jintlahaq, it-Tribunal m'ghandux triq ohra hlief li jichad it-tieni aggravju mressaq mill-appellant.

It-Tielet Aggravju:
Illi permezz tat-tielet aggravju, l-appellant jaghmel referenza ghan-nuqqas ta' osservazzjoni tal-*policy* P2 u gwida G1 u G2 tal-linja gwida DC15 u b'rabta ma' kwistjonijiet gia mressqa flaggravji precedenti, *ossia* fl-allegat nuqqas ta' zvilupp mtarrag b'mod xieraq, in-nuqqas ta' protezzjoni ghal karatteristici arkeologici u l-ambjent urban tas-sit, u l-massa tal-bini b'generazzjoni ta' hitan t'appoggi mikxufa b'mod permanenti.
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 tal-istess linja gwida u li giet trattata fid-dettall flaggravju precedenti. Illi t-Tribunal partikolarment innota li l-izvilupp propost qed jittarrag u jigi kompensat b'mod adegwat in linea mat-topografija tas-sit, u b'mod partikolari in linea mal-Figura 49 li taghti interpretazzjoni iktar dettaljata u preciza ta' kif ghandu jigi interpretat zvilupp tul triq b'livelli li jvarjaw. Ghalhekk, it-Tribunal ma jistax jaqbel malanalizi tal-appellant fir-rigward tal-massa u l-profil tal-bini propost.
Illi bl-istess mod, it-Tribunal ma jqisx l-argument tal-appellant fir-rigward tal-generazzjoni ta' hitan t'appoggi mikxufa mis-sewwa tenut li s-sit odjern huwa l-ewwel wiehed li qed jigi zviluppat fil-blokka tieghu, *ossia* man-naha tal-Punent u t-Tramuntana tieghu, fejn qed jigu proposti l-hitan t'appoggi mikxufa. Illi ghalhekk huwa mistenni li b'mod temporanju jigu esposti hitan mikxufa, li pero' eventwalment ser jigu koperti bi zvilupp futur fuq is-siti kontigwi u li huma suggett ghall-istess kundizzjonijiet ta' ippjanar bhas-sit odjern.
B'referenza ghall-allegat nuqqas ta' protezzjoni ghal karatteristici arkeologici u l-ambjent urban tas-sit, fejn b'rabta ma' dan issir referenza ghal gwida G1 tal-linja gwida DC15, dan itTribunal jinnota li kif gia accennat fl-aggravji precedenti l-karatteristika tar-*rock cut chamber* qed tigi preservata taht l-osservanza tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali filwaqt li n-nuqqas ta' provediment ta' *public open space* m'huwiex jikkomprometti dak li jippermetti l-*Ghirghien Development Brief* li jirregola z-zona li jifforma parti minnha s-sit odjern, filwaqt li tezisti zona ampja fejn tali spazju jista' jigi provdut skont Mappa 9 tal-istess *Development Brief*.
Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad it-tielet aggravju fid-dawl ukoll ta' dak gia deciz flaggravji precedenti.

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-is*kyline* generali taz-zona tal-Ghirghien, il-krejazzjoni ta' hitan t'appoggi mikxufa u l-volum zejjed fuq ir-*rock-cut chamber*, 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 hija zieda fid-densita' tal-izvilupp lil hinn minn dak li jipprovdi d-*Development Brief* u 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 l-amenita' 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.
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* taghmel eccezzjoni fil-forma ta' kontribuzzjoni finanzjarja f'kaz li tali spazju ma jigix provdut.

Fir-raba' aggravju tieghu, l-appellant jitkellem ukoll dwar kundiserazzjonijiet 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, it-Tribunal jerga' jaghmel referenza ghal dak diskuss fit-tieni u t-tielet aggravji fejn gie nnutat li l-gholi u l-profil tal-bini qed ikun limitat ghal dak li jipprovdi l-*Ghirghien Development Brief* u *policies* ohra specifici tal-linja gwida DC15 li jirregolaw l-gholi massimu u n-numru ta' livelli permissibbli 'l fuq mil-livell tat-triq skont Anness 2 u *policy* P35 u l-profil tal-bini fuq toroq b'topografija mzerzqa skont il-*policy* P36. Ghalhekk, bl-istess mod, it-Tribunal ma jqisx li l-izvilupp odjern qed johloq impatt fuq l-i*skyline* tal-madwar.

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 tal-ewwel aggravju, fejn b'referenza ghar-*rock cut chamber* prezenti fuq is-sit odjern, it-Tribunal qies li l-Awtorita' kienet korretta li tistrieh fuq il-*clearance* sottomessa mill-SCH u lkundizzjonijiet ta' monitoragg imposti ghas-salvagwardja ta' tali karatteristika. B'rabta ma' dan, it-Tribunal ma setax jaqbel ma' l-appellant li fil-process ta' l-applikazzjoni odjerna kien hemm nuqqas ta' konsiderazzjoni ghall-impatt fuq tali karatteristika, u dan tenut li kien qed jinzamm *buffer* adegwat ghas-sodisfazzjon tal-SCH sabiex tigi assigurata l-preservazzjoni xierqa ta' tali *chamber*.
Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal jirrimarka li dawn il-kriterji kollha ta' l-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 kif spjegat f'aktar dettall fl-aggravji precedenti, f'dan il-kaz, 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, filwaqt li karatteristici ta' wirt kulturali qed jigu salvagwardjati permezz ta' zona ta' *buffer* u kundizzjonijiet ta' monitoragg imposti ma' l-istess permess taht l-osservanza tas-Sovrintendneza tal-Patrimonju Kulturali. Illi ghalhekk, it-Tribunal ma jistax jaqbel ma l-appellanti li dawn il-kriterji tal-iSPED qed jigu miksura bl-izvilupp propost tenut li dawn 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 talAwtorita' injorat 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'.
Ghaldaqstant, u fid-dawl ta' dak gia deciz fl-aggravji precedenti, dan it-Tribunal qieghed jichad ir-raba' aggravju.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatti speci kollha tal-kaz, dan itTribunal qieghed jichad l-appell, u jikkonferma l-permess PA4392/20 kif mahrug millAwtorita'.

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 fhiex 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 jinstiltu mill-iSPED, b’mod specifiku UO3.7 dwar spazji hodor f’zoni urbani;

2. It-Tribunal ma hax in konsiderazzjoni l-impatt li ser ikollu blank party wall ta’ seba’ sulari li jigi ezatt fuq ir-rock cut chamber. Jissottometti illi r-rock cut chamber hu wirt patrimonjali u kulturali kif konfermat mit-Tribunal u s-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali. L-impatt vizwali ta’ seba’ sulari fuq dan il-wirt kien ser ikollu impatt kbir wisq pero t-Tribunal ma trattax din il-kwistjoni u minflok enfasizza li l-SCH kienet sodisfatta bix-xoghlijiet mertu tal-permess. Pero SCH ma ghamlitx survey report tar-rock cut chamber u lanqas giet ipprovduta b’superimposition tal-izvilupp kif ser jimpatta fuqu. L-istess xhieda tas-Sovrintendenza jghidu b’mod car li din il-parti tal-izvilupp mhix approvata minnu. Il-buffer zone clearance moghtija mill-SCH bl-ebda mod ma tiehu in kunsiderazzjoni l-kwistjoni tal-impatt vizwali u integrita strutturali tar-rock cut chamber bl-izvilupp ta’ hajt ta’ seba sulari ezatt fuq dak li ghandu jservi bhala access ghar-rock cut chamber. It-tiswija ta’ zball billi t-Tribunal qal li l-hajt ser jitghatta bi zviluppi adjacenti futuri ma jsolvix il-kwistjoni mqajma;

3. It-Tribunal interpreta hazin id-Development Brief dwar l-ispazju miftuh li kellu jigi inkluz fis-sit in kwistjoni skont policy 5.8B tant li f’policy 5.3 tal-Brief jissemma l-enfasi fuq l-impenn tal-Awtorita li jkun hemm public open space u f’paragrafu 5.8C hemm id-dettalji dwar x’ghandu jigi inkorporat fil-public open space. B’zieda policy 5.9 titkellem dwar il-manutenzjoni ta’ dan l-ispazju. Fil-proposta ta’ zvilupp ma hemm xejn dwar dan u t-Tribunal qabel mal-applikant li l-proposta setghet issir bla ebda hsieb ghal open space. Aghar minn hekk l-izvilupp approvat b’hitan mikxufa ta’ seba’ sular jinsab fil-parti meqjusa fil-Brief bhala ‘preferred location’ ghall-ispazju miftuh. It-Tribunal semma permessi li inghataw bl-istess mod fejn giet imposta biss planning gain pero hu wiehed biss li jaqa’ fil-‘preferred location’.

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 pub
lic 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.

Billi l-izvillup gie revokat fl-appell 73/2023 ghall-istess raguni u ragunijiet ohra hemm imsemmija ma hemmx il-htiega li jigu kunsidrati l-aggravji l-ohra f'dan l-appell.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-appellenti u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-24 ta' Ottubru 2023 u kwindi tqis il-permess bla ebda sahha jew validita.

Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur