**QORTI TAL-APPELL**

**(KOMPETENZA INFERJURI)**

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

**S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI**

**Illum L-Erbgha, 11 ta' Dicembru, 2024**

Numru 5

**Appell Nru. 29/2024**

**Din l-Art Helwa**

**vs**

**L-Awtorita’ tal-Ippjanar u**
**l-kjamat in kawza Pierre Galea**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi Din l-Art Helwa tat-31 ta’ Mejju 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta’ Mejju 2024 li biha approva l-hrug tal-permess PA8677/21 wara li laqa’ b’mod limitat l-appell tat-terzi ghall-izvilupp ’to construct 15 apartments over existing airspace and construction of lift shaft within the common area’, f’tas-Sliema;

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 l-appell gie ntavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni tal-permess PA8677/21 li jirrigwarda proposta ta' kostruzzjoni ta' 15-il appartament fuq arja ezistenti, inkluz zieda ta' *lift shaft* fil-parti l-komuni tal-propjeta'. Is-sit *de quo* jifforma parti minn binja f'kantuniera mghrufa bhala 'Ramel Buildings', b'faccata fuq Triq Nicolo' Isouard, Triq Dun Karm Psaila u Triq it-Torri, fil-lokalita' ta' Tas-Sliema. Is-sit jifforma parti wkoll minn zona residenzjali u ta' konservazzjoni urbana [Skont Mapep SJ1 u SJ3 tal-Pjan Lokali ghall-Portijiet tat-Tramuntana].

Illi permezz tal-appell odjern is-socjeta' appellanti Din l-Art Helwa ressqu erba' (4) aggravji fil-konfront tad-decizjoni ta' l-Awtorita', *ossia* li:
1. L-Awtorita' naqset milli taderixxi mal-*Policy* NHSE 09 tal-Pjan Lokali applikabbli ghas-sit odjern, u dan tenut li s-sit jifforma parti minn triq klassifikata bhala Zona ta' Konservazzjoni Urbana ta' Kategorija A, u fejn tezisti prezunzjoni qawwija kontra tibdiliet fuq il-faccati u zidiet fis-sulari. Jinghad li din il-*policy* hi cara u m thalli ebda lok ghal interpretazzjoni alternattiva. Illi l-klassifikazzjoni tat-triq f'Kategorija A turi li tezisti intenzjoni cara ghallprotezzjoni ta' Ramel Buildings in kwistjoni, ddisinjati mill-perit Giuseppe Cachia Caruana, u l-preservazzjoni tal-arkitettura ezistenti minghajr ebda addizzjonijiet li jimpingu fuq lintegrita' vizwali ta' l-istess bini. Illi dan il-livell ta' protezzjoni inghata meta l-Awtorita' kienet konxja tal-limitazzjonijiet oghla tal-bini tal-madwar.
2. Il-proposta kif approvata ser taltera u timpingi fuq l-integrita' vizwali ta' *landmark building*, fi ksur tal-*Policy* NHSE 08 tal-Pjan Lokali. B'referenza ghal din il-*policy* jinghad li l-gholi inguwenti tal-propjetajiet tal-madwar ma kellux jigi kkunsidrat bhala gustifikazzjoni ghazzieda ta' l-gholi ta' bini monumentali b'tali mod li l-arkitettura distinta giet mibdula b'mod irriversibbli u l-massa tal-bini ma baqghetx rapprezentazzjoni tal-bini neoklassiku mill-era Brittanika.
3. Illi z-zieda fis-sulari approvata hija fi ksur tal-*Policy* NHSJ 06 tal-Pjan Lokali applikabbli ghassit u li tirregola l-limitazzjonijiet tal-gholi ghal siti f'Tas-Sliema, u fejn taht l-istess *policy* sulari addizzjonali u rtirati m'humiex permissibbli fuq propjetajiet fil-UCA klassifikati that Kategorija A, in linea ma' dak li titlob il-*Policy* NHSE 09, fejn din ta' lahhar ghandha tiehu precedenza.
4. Illi d-decizjoni tal-Awtorita' hija fi ksur ta' diversi provvedimenti tal-iSPED, *ossia* UO2.3, UO2.4 u TO8.7.

Illi fil-mori tal-appell, is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, fil-kapacita' taghha bhala konsulent estern issottomettiet is-segwenti:
i. Il-propjeta' inkwistjoni hija blokka t'appartamenti li tmur lura ghall-ewwel nofs tas-seklu ghoxrin attribwita lill-arkitett Giuseppe Cachia Caruana, u li tinsab fl-intier taghha fiz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana ta' Tas-Sliema.
ii. Illi l-proposta m'hijiex accettabbli mill-perspettiva ta' wirt kulturali tenut li t-transizzjoni talvolumi proposti lejn Triq Nicolo' Isouard m'hijiex tirrispetta l-kumplament tal-i*streetscape* fil-UCA.
iii. Illi jehtieg li tinzamm transizzjoni iktar sensibbli ghall-karatteristici tat-*townhouses* tradizzjonali.
iv. Illi d-disinn propost m'huwiex adegwat b'dana li t-tansizzjoni bejn il-bini l-antik u lestensjoni l-gdida ghandha titjieb b'*solid to void ratio* li hu iktar f'armonija mal-bini ezistenti.
v. Illi l-massa tal-bini propost huwa eccessiv fil-kuntest fejn jaccedi anki bini adjacenti fuq Triq it-Torri, u ghalhekk ghandu jitnaqqas b'minimu ta' sular.

Illi fir-risposta tieghu ghal dan l-appell, l-applikant (illum il-*permit holder*) qed jikkontesta laggravji mressqa mill-appellanti skont is-segwenti:
i. Illi m'hemmx *policy* specifika li ttik id-direzzjoni kollha mehtiega ghal zvilupp ta' arja fuq *landmark building* li jinsab sitwat bejn UCA u hajt t'appogg espost li jiddomina sew Triq it-Torri u Triq Isouard;
ii. Illi minkejja l-*policies* citati mill-appellanti, u li gew ikkonsidrati mill-*case officer* flevalwazzjoni tieghu, wiehed ma jistax jinsa d-dispozizzjonijiet tal-linja gwida DC15, b'mod partikolari l-gwida G3 u *policies* P4, P5 u P6.
iii. Illi ghandu jinghata l-piz necessarju ghall-fatt li jezisti hajt tal-appogg espost u komuni li jiddomina zewg toroq principali, u ghalhekk ma tistax taghzel *policy* u tinjora totalment il-kuntest tas-sit.
iv. Illi mkien fl-applikazzjoni l-applikant ma jisuggerixxi li ghandu jkun hemm xi tibdil fil-faccati, allinjament jew akkrementi ezistenti u interventi strutturali, skont dak li trid il-*Policy* NHSE09.

v. Illi gew approvati diversi permessi ta' sulari addizzjonali simili u li bl-ebda mod ma jnaqqsu missuccess arkitettoniku taghhom.
vi. Illi d-disinn propost bl-ebda mod m'hu ser ikollu effett negattiv ghaliex l-gholi jidhol fil-kuntest tal-bini approvat u mibni fil-madwar u kif ukoll ghaliex qed johloq transizzjoni mal-binjiet li jmissu ma' *St. Paul's Buildings*.
vii. Illi kif intqal mill-*case officer* fir-rapport ta' rakkommandazzjoni tieghu huwa mpossibbli li jintlahqu l-objettivi tal-*Policy* NHSE09, anki bl-istat prezenti tas-sit, stante li l-binja tifforma l-kantuniera ta' Triq it-Torri u li hi ddominata b'gholi ta' tmieni sulari (38.5 metri).
viii. Illi fejn jidhol limitazzjoni ta' gholi f'UCA ghandu jipprevali l-iSPED li jitlob ghal approcc xprunat mill-kuntest. Illi min-naha l-ohra, TO8.7 kwotata mill-appellanti, m'ghandha xejn x'taqsam malpermess odjern.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellanti ssottomettew *survey* fotografiku tal-i*streetscape* bhala parti mill-provi taghhom.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' rriteniet l-approvazzjoni taghha u filkonfront ta' l-ewwel aggravju targumenta li waqt l-iproċessar tal-applikazzjoni kien ampjamament ċar li l-impatt preżenti permezz ta' appoġġ mikxuf ihares fuq il-binja eżistenti huwa wiehed inaċċettabli. Mghadud ma dan, jinghad li l-mod ta' kif inhu il-bini fil-preżent tul Triq it-Torri qed tinholoq inkosistenza li tistona mal-kumplament tat-triq, u kien fl-ambitu ta' dan, li l-istess Awtoritá ghamlet l-analiżi taghha u waslet li l-vojt fuq il-binja eżistenti huwa spazju li jimeritá konsiderazzjoni ta' żvilupp. Oltre dan jinghad li, minkejja rrakkomandazzjoni posittiva tad-Direttorat, il-Kummissjoni xorta talbet kjarifiċi mill-applikant kif il-proposta mressqa quddiemha tintegra mal-bqija tal-madwar [Dok. 17A u Dok 208A fl-inkartament tal-PA8677/21], u sahansitra talbet transizzjoni ahjar. L-Awtorita' tinnota ulterjorment li fil-kors tal-applikazzjoni gie segwit ukoll dak stabbilit permezz tal-linja gwida DC15, b'mod partikolari l-gwida G3 fejn gie kkunsidrat li l-proposta tintegra b'mod tajjeb ma' binjiet ohra li hemm fil-madwar, inkluż binjiet kontemporanji li jinstabu tul Triq it-Torri kif ukoll ma' Triq Nicolo' Isuoard. LAwtorita' tkompli ssostni li l-maggior parti taz-zidiet huma tul il-faccata tal-binja man-naha tal-kantuniera fejn l-gholi jirrifletti dak tal-binjiet l-ohra biswit filwaqt li fuq il-kumplament tal-binja qed tinholoq faccata li tinkludi aperturi u rtirar b'approcc li jirrifletti dak li jitlob xenarju 3 tal-*policy* P6 tal-linja gwida DC15, u li jsegwi wkoll il-Mappa SJ3 tal-Pjan Lokali li turi d-distinzjoni bejn il-binjiet hekk kif esegwita fl-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell. Filkonfront tat-tieni aggravju, l-Awtorita' targumenta li dak mitlub mill-*policy* NHSE08 jirrigwarda l-mod ta' kif *landmark building* ma jkunx iddomintat minn binjiet ohra li jinsabu biswit u fil-kuntest tal-madwar. Jinghad li, f'dan il-kaz, il-binja bhal donnu trid tikkompeti ghal-leġibilitá taghha fil-kuntest ta' binjiet oghla fl-immedjat, u ghalhekk, ilkunsiderazjonijiet li kellha taghmel l-Awtoritá tal-Ipjannar kellhom ikunu aktar orjentati lejn ir-restawr tal-importanza tal-binja fil-kuntest preżenti. L-Awtorita' tispjega kif mill-pjanti approvati jirriżulta illi ż-żidiet fuq il-binja huma distinti filwaqt li jirrispettaw l-elementi vertikali tal-binja eżistenti, in linja ma' dak li titlob il-*policy* P37 tal-DC15. B'referenza ghallahhar aggravju, l-Awtorita' tkompli ssostni li s-sitwazjoni tas-sit hija wahda partikolari hafna minhabba l-fatt illi l-binja tinsab thares fuq wesgha żghira fejn jinghaqdu tlett toroq u li jfisser li l-kuntest immedjat tas-sit huma dawk il-binjiet li jinsabu f'dan il-madwar u mhux ilbqija tat-triq lill'hemm mill-kuntest immedjat. F'dan ir-rigward jinghad li l-unika binja baxxa fil-kuntest immedjat hija dik mertu ta' l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell flimkien ma binjiet oţra mal-istess hajt tat-Triq Nicolo Isouard, u fejn gie assigurat li jinstab bilanc. Ghaldaqstant, l-Awtoritá tal-Ipjannar issosstni li l-proposta odjerna tilhaq l-objettivi taliSPED 2015 li jimilitaw favur il-harsien tal-kuntest. Fl-ahhar jigi ccarat li l-proposta tinkludi biss estensjoni mal-binja eżistenti li ma hiex skedata u ma tinkludi ebda twaqqiegh, u ghalhekk l-Awtorita' ma tarax ir-rilevanza ta' l-Objettiv Tematiku 8.7 kwotat mill-appellanti. Mghadud ma' dan jinghad li l-kummenti tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali ma elenkaw l-ebda thassib fuq il-kunċett ta' estensjoni.

Illi fil-mori tal-appell gie sottomess *survey* fotografiku da parti tal-applikant appellat bhala evidenza tal-kuntest gholi li jdawwar is-sit in mertu.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali, l-applikant appellat jerga' jtenni dak rilevat minnu fir-risposta tieghu ghal dan l-appell filwaqt li jixhet enfasi fuq il-process twil ta' din lapplikazzjoni fi djalogu kontinwu bejn l-applikant, l-Awtorita', u l-konsulenti statutorji, inkluz ir-ragunijiet migjuba mill-oggezzjonanti. Jinghad li fil-fatt saru emendi fil-pjanti diversi drabi sabiex jinhareg l-ahjar mis-sit inkwistjoni u dan billi saru diversi kambjamenti sabiex jigu nkorporati s-suggerimenti tad-DAC, li wassal ghal disinn iktar modern, u tal-SCH fejn iddahhlet transizzjoni ahjar u tnaqqis fil-massa tal-bini. Jinghad li fil-fatt, dak li talbet l-SCH fir-riposta taghha ghal dan l-appell, kien li l-applikant inaqqas mill-

gholi tal-bini propost minnu, u li hija haga li diga ghamel. L-applikant ikompli jinnota il b'dak propost, is-sbuhija u l-valur arkitettoniku tal-binja prezenti ser jinghata l-prominenza li jixraqlu kemm fil-kuntrast mal-appartamenti li ser jinbnew, izda wkoll ghaliex is-sit jerga' johrog 'l barra u ma jibqax mitluf fil-bini tal-madwar. L-applikant ikompli jsostni li l-Awtorita' tat piz lill-kuntest talmadwar sabiex twettaq l-ghanijiet tar-regolamenti u l-*policies* li jiggwidawha. L-applikant ikompli jargumenta li huwa skorrett li taghzel li tapplika l-*policy* rigward il-UCA *categorisation* u tinjora totalment il-kuntest tas-sit, fejn dan ta' l-ahhar kien ukoll id-*driving force* principali wara l-introduzzjoni tad-DC15.

Illi fit-trattazzjoni tal-appell, mizmuma waqt is-seduta tas-16 ta' Jannar 2024, l-applikant jaghmel referenza ghall-PA 2739/17, PA 6843/17, PA 2393/05, PA 1522/92, PA 6955/17, PA8198/17, PA 686/23 u PA 7004/21.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tassottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi b'mod preliminari jigi rilevat illi l-izvilupp in mertu huwa suggett ghal zewg appelli ta' terzi, wiehed intavolat mis-socjeta' Flimkien Ghal Ambjent Ahjar (Appell 145/23) u l-appell odjern ntavolat minn Din l-Art Helwa, liem'appelli nstemghu flimkien ai termini ta' Artikolu 25 ta' Kap 551 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi ai fini ta' din id-decizjoni, it-Tribunal sejjer jitratta l-erba' aggravji mressqa f'dan l-appell b'mod kuntestwali stante li huma kollha relatati u jirrigwardaw primarjament l-gholi u l*massing* ta' l-izvilupp propost fi ksur ta' numru ta' *policies* tal-Pjan Lokali u tal-iSPED li jirregolaw is-sit odjern, kemm fir-rigward tal-klassifikazzjoni tat-triq bhala Zona ta' Konservazzjoni Urbana ta' Kategorija A, kif ukoll ghall-fatt li l-binja ezistenti fuq is-sit, ta' valur storiku u arkitettoniku, hija identifikta bhala *landmark building*.

Illi fl-ewwel lok, u b'referenza ghal Mapep SJ1, SJ3 u SJ5 tal-Pjan Lokali ghall-Portijiet tat-Tramuntana, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li s-sit odjern huwa identifikat ghal zvilupp residenzjali fit-tarf taz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana ta' Tas-Sliema. Illi filwaqt li lpropjetajiet ta' madwar is-sit tul Triq it-Torri jaqghu 'l barra miz-Zona ta' Konservazzjoni, ilpropjetajiet adjacenti tul Triq Nicolo' Isouard jifformaw parti minn l-istess Zona ta' Konservazzjoni Urbana bid-differenza li l-binja fuq is-sit odjern hija l-unika wahda klassifikata taht Kategorija A tul l-istess *perimeter block*, filwaqt li l-kumplament talpropjetajiet fil-UCA immedjat jaqghu taht Kategorija B, in linja mal-*Policy* NHSE 09 tal-Pjan Lokali kwotata mill-appellanti fl-ewwel aggravju taghhom. Barra minn hekk, it-Tribunal seta' jikkonferma wkoll li l-binja fuq is-sit in mertu hija identifikata bhala *Landmark Building* skont dak li titlob il-*Policy* NHSE08 tal-Pjan Lokali hekk kif innutat mill-appellanti fit-tieni aggravju.

Illi t-Tribunal josserva li s-siti kontiwgi tul Triq it-Torri, inkluz dawk man-naha l-ohra tat-triq, kantuniera ma' Triq Dun Karm Psaila, ma japplikawx ghalihom l-istess kundizzjonijiet ta' *zoning* bhas-sit mertu ta' dan l-appell, u dan ghaliex oltre li jaqghu 'l barra miz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana huma wkoll suggetti ghal limitazzjoni ta' gholi ta' tmien jew sitt sulari u *semi-basement*. Illi dawn il-kundizzjonijiet ta' *zoning* u limitazzjoni ta' gholi kif indikati fil-Pjan Lokali huma fil-fatt riflessi fis-sitwazzjoni ezistenti tal-kuntest immedjat tassit odjern, hekk kif jidher meta wiehed ihares lejn is-sit minn Triq it-Torri, tul ix-Xatt ta' Tas-Sliema. Illi fil-fatt ir-ritratti prezentati mill-*permit holder* fil-mori ta' l-appell [Dok. 337B fl-inkartament tal-PA8677/21] jixhdu dan, fejn jidher is-sit odjern imdawwar b'serje ta' bini gholi li fil-maggiorparti tieghu ivarja bejn tmienja u disa' sulari fuq il-faccata u iehor irtirat, tant li s-sit odjern jikkumbacca direttament ma' hajt t'appogg mikxuf ta' sitt sulari gholi. Illi l-bini li jidher fuq wara, kantuniera bejn Triq Dun Karm Psaila u Triq Nicolo' Isouard, u li jservi bhala *backdrop* ghall-binja inkwistjoni meta wiehed ihares lejha minn Triq it-Torri, ukoll ghandu gholi ta' disa' sulari. Illi t-Tribunal josserva li kemm l-gholi kif ukoll id-disinn aktar kontemporanju tal-propjetajiet f'din il-parti tax-Xatt, *ossia* Triq it-Torri, jikkuntrasta ferm ma' l-gholi talbinja in mertu, li tinsab fuq erba' sulari min-naha t'isfel u tgawdi minn valur gholi arkitettoniku u storiku li, kif innutat mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali [Dok. 57A fl-inkartament tal-PA8677/21], tmur lura ghall-ewwel nofs tas-seklu ghoxrin.

Illi min-naha l-ohra, ir-ritratti prezentati mill-appellanti fil-mori tal-appell [Dok. 292B fl-inkartament tal-PA8677/21] juru l-aspett l-iehor tal-kuntest tas-sit odjern, *ossia* n-naha tal-UCA tul Triq Nicolo' Isouard. Illi tul din it-triq, ilbinja fuq is-sit in mertu tinqara fuq tliet sulari u hija kontigwa ma' ringiela ta' bini iehor tradizzjonali li jvarja bejn tnejn u tliet sulari fuq il-faccata.

Illi minn analizi tal-pjanti approvati [Dok. 1205A, 205C, 206A, 240A, 243A-C fl-inkartament tal-PA8677/21], dan it-Tribunal seta' jikkonstata li filwaqt li l-proposta ma tinkludi ebda tibdil f'dak li jirrigwarda l-bini ezistenti fuq is-sit, il-proposta tinkludi estensjoni vertikali ta' hames sulari u iehor irtirat min-naha ta' Triq it-Torri, u liema sulari huma proposti li jigu rtirati 'l gewwa mill-faccata originali tal-bini sottostanti, b'irtirar li jvarja bejn 1.2 metri u 3.6 metri. Illi min-naha l-ohra, fuq Triq Nicolo' Isouard, l-izvilupp propost qed jaddotta skema mtarrga fis-sulari, hekk kif jidher fil-pjanta sezzjonali A-A *a fol* 205C, bl-ghan li tinholoq transizzjoni mal-kumplament tal-i*streetscape* iktar baxxa fil-UCA, u bi trattament fil-faccata tal-genb.

Illi f'dak li jirrigwarda limitazzjonijiet tal-gholi ghal siti fiz-zona ta' konservazzjoni urbana ta' Tas-Sliema, l-appellanti, permezz tat-tielet aggravju taghhom, jaghmlu referenza ghall-*Policy* NHSJ 06 tal-Pjan Lokali u jargumentaw li tali *policy* taghti precedenza lil dak li titlobil-*Policy* NHSE 09 ghal siti bi klassifikazzjoni ta' Kategorija A. Illi l-*policy* NHSJ 06 titkellem dwar kif "*within the Sliema and St. Julian's UCAs, additional levels over existing buildings may be permitted subject to the conditions of Policies NHSE04 and NHSE09 being satisfied*." Illi ghalhekk jirrizulta li, skont din il-*policy* kwotata, livelli addizzjonali fuq bini ezistenti fil-UCA ikunu permissibbli suggett li jigu sodisfatti l-kundizzjonijiet imposti fil-*Policies* NHSE04 u NHSE09.

Illi l-*policy* NHSE04 taghmel referenza ghal-limitazzjoni tal-gholi kif indikat fil-Mapep rilevanti tal-Pjan Lokali, filwaqt li l-*Policy* NHSE09, kwotata mill-appellanti fl-ewwel aggravju taghhom, titkellem dwar is-sistema ta' gererkija fit-toroq li jiffurmaw parti mizzona ta' konservazzjoni urbana, u fil-kaz ta' siti li jaqghu taht Kategorija A, bhas-sit mertu tal-applikazzjoni odjerna, tipprovdi s-segwenti:
*Category A: There shall be a strong presumption against any changes to the facades of (including changes in apertures) the built fabric and ancillary open spaces, street alignment and the addition of accretions in these areas. Structural interventions should be limited to the replacement of deteriorated components (which shall be carried out in materials and structures identical to the original) and the removal of incompatible accretions from the facades. No additional floors or significant structures will be allowed over the existing Category A properties.*

Illi ghalhekk, kif jargumentaw l-appellanti fl-ewwel aggravju taghhom, il-*policy* surreferita tippromwovi prezunzjoni kontra tibdiliet fuq il-faccati u zidiet fis-sulari fuq dawk il-binjiet lijaqghu taht Kategorija A. Illi hawnhekk, it-Tribunal jerga' jiccara li, filwaqt li l-proposta odjerna tinkludi zieda ta' sulari fuq l-arja ezistenti tal-bini, m'hemm ebda kontenzjoni f'dak li jirrigwarda l-protezzjoni tal-'*built fabric*' tal-binja nnifisha tenut li l-proposta ma tinkludi lebda tibdil f'dan ir-rigward.

B'zieda ma' dan, it-Tribunal jinnota li, ghalkemm tali *policy* hija specifika ghal dawk is-siti li jaqghu fi klassifikazzjoni ta' triq f'Kategorija A, dan it-Tribunal hu tal-fehma konsidrata li wiehed ma jistax iqis l-istess *policy* fil-kuntest izolat taghha minghajr kunsiderazzjoni lejn ilkuntest immedjat. Illi kif innutat aktar kmieni, il-propjetajiet biswit fl-istess Zona ta' Konservazzjoni Urbana, tul Triq Nicolo' Isouard, jaqghu taht Kategorija B, ghall-kuntrarju tas-sit odjern, u fejn f'dan il-kaz l-istess *policy* NHSE 09 tippermetti sulari addizzjonali, hekk kif gej:
*Additional floors over the existing Category B properties may be considered by MEPA provided that the design of the additional floors does not detract from the architectural homogeneity of the existing vernacular building, and that such extension reflects the scale, floor heights, proportions, fenestration, architectural characteristics, materials, colours, textures and detailing of the existing building.*

Illi ghalhekk kieku wiehed kellu jqis biss dak li tghid il-*policy* surreferita fil-kuntest izolat taghha, dan iwassal ghal sitwazzjoni kemmxejn kunfliggenti fil-kaz tas-sit odjern li hu maqbud bejn ringiela ta' bini f'Kategorija B, fejn allura skont l-istess *policy* m'humiex projbiti sulari addizzjonali, u hajt t'appogg mikxuf ta' sitt sulari fuq in-naha l-ohra tas-sit. Illi ghaldaqstant lanqas ma tista' titqies fil-kuntest izolat taghha il-*Policy* NHSJ 06 li tistrieh fuq il-kundizzjonijiet imposti bil-*policies NHSE09* u *NHSE04.* Hawnhekk it-Tribunal jippuntwalizza, li partikolarment din ta' l-ahhar, li titlob ghall-aderenza ta' zvilupp ma' lgholi massimu kif stipulat fil-Mapep tal-Pjan Lokali, giet superata bid-dhul fis-sehh tal-iSPED u l-linja gwida DC15, fejn l-evalwazzjoni tal-gholi tal-bini f'zoni ta' konservazzjoni urbana hadet direzzjoni differenti u ma baqghetx tistrieh fuq l-gholi specifiku hekk kif indikat fil-Pjan Lokali. Illi ghall-kuntrarju, dawn id-dokumenti regolatorji jixhtu mportanza fuq approcc li huwa xprunat mill-kuntest ghal zvilupp ta' siti f'tali zoni. Illi dan huwa partikolarment rifless *f'Urban Ojectives* 2.3 u 2.4, kwotati mill-appellanti stess fir-raba' aggravju taghhom, u liema objettivi jfittxu li jtejjbu il-pajsagg urban u l-ambjent f'tali zoni billi jiddisponu hekk kif gej:

*Urban Objective 2.3: "Adopting a context driven approach to the control of building heights within Urban Conervation Areas."*
Urban Objective 2.4: "Development within hostoric sites is to be carried out in such a manner so as to ensure that the historic sites'skyline is not adversely affected."

Ghandu jinghad illi l-provedimenti tal-iSPED ghandhom jipprevalu fuq kull pjan u policy stipulate dan kif inhu stipulat b'mod car fl-Artiklu 52 tal-Kapitlu 552 tal-Ligijiet ta' Malta, Dan l-Artiklu jipprovdi li "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 fl-ordni li ġejja: l-Istrateġija Spazjali fuq pjan dwar suġġett…"

Illi ghaldaqstant johrog bic-car li f'kaz ta' proposti li jinkludu tibdil fl-gholi tal-bini fil-UCA ghandu jkun hemm kunsiderazzjoni tal-kuntest u r-r*oofscape* tal-madwar, filwaqt li l-istess approcc kuntestwali jkompli jsib sostenn f'dak li titlob il-*policy* P4 tal-linja gwida DC15, kwotata mill-*permit holder* fir-risposta tieghu ghal dan l-appell, li tipprovdi li "*In the case of Urban Conservation Areas, the existing committed prevailing height to width ratio will be derived through a streetscape analysis*". Illi ghalhekk jirrizulta li, b'dan l-approcc, l-gholi ezistenti li jipprevali fuq in-naha tat-triq fejn l-izvilupp huwa propost ghandu jiehu precedenza.

Illi fid-dawl ta' dan, wiehed ma jistax iqis biss dak li tesigi l-*Policy* NHSE 09 li tapplika ghal kull sit li jaqa' f'Kategrija A ta' Zona ta' Konservazzjoni Urbana, minghajr ma jiehu in kusiderazzjoni tal-kuntest partikolari tas-sit. Mghadud ma' dan, it-Tribunal jinnota li l-istess linja gwida DC15 tahseb ukoll ghal dawk il-kazijiet fejn siti jaqghu immedjatament 'l barra miz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana, sabiex tinkiseb soluzzjoni transitorja adegwata skont il*policy* P6, li jaghmlu referenza ghaliha kemm l-Awtorita' kif ukoll il-*permit holder* fir-risposti taghhom. Illi t-Tribunal jinnota li l-ghan ta' din il-*policy* huwa propju sabiex jigu evitati sitwazzjonijiet simili ghal dak tas-sit odjern fejn inholoq hajt t'appogg mikxuf u estensiv fuq iz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana. Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' taghmel referenza partikolari ghat-tielet xenarju li l-*policy* P6 taghmel referenza ghalih f'istanzi fejn "*there is an existing side blank wall and where the higher of the two buildings (covered by planning permission) exceeds the height limitation for that street*". It-Tribunal jinnota li huwa minnu li l-istess sitwazzjoni tat-tielet xenarju tal-*policy* P6 hija riflessa filkuntest tal-i*streetscape* in kwistjoni. Illi t-Tribunal jiccara li din il-*policy* m'hijiex intiza specifikament ghal dawk is-siti li jaqghu f'Zoni ta' Konservazzjoni Urbana u f'dan is-sens jaqbel li l-*policy* li ghandha tigi applikata hija dik tas-sit in kwistjoni u mhux dik tal-vicinanzi, hekk kif stabbilit fis-sezzjoni '*Frequently Asked Questions*' fil-*Local Plan Interpretation Document* kwotat mill-appellanti fit-tielet aggravju taghhom. Illi dan jinghad fil-kuntest li prattika tajba t'ippjanar titlob li t-transizzjoni ssir 'l barra miz-Zona ta' Konservazzjoni u mhux 'l gewwa. Nonostante dan, it-Tribunal huwa tal-fehma konsidrata li f'dan il-kaz m'hemmx mod iehor hlief li jigi addottat l-istess tip ta' approcc sabiex isir titjieb fl-amenita' vizwali li fil-prezent qed tigi kompromessa b'hajt t'appogg mikxuf u estensiv.

Illi naturalment kienet tkun sitwazzjoni idejali fil-kuntest ta' dak li jippermettu l-*policies* surreferiti li ssir transizzjoni bejn ir-ringiela ta' propjetajiet kontigwi f'Kategorija B, fejn jista' jkun hemm estensjonijiet vertikali, mal-binja in kwistjoni li taqa' f'Kategorija A fejn m'humiex permissibbli sulari addizzjoni, filwaqt li t-transizzjoni tkompli testendi 'l barra miz-Zona ta' Konservazzjoni, *ossia* fuq Triq it-Torri, abbazi ta' soluzzjoni transitorja kif titlob il-*policy* P6. Madanakollu, ic-cirkostanzi prezenti, u li ilhom ezistenti minn qabel id-dhul fissehh tad-DC15, jiprovdu mod iehor, fejn is-sit odjern huwa rinfaccjat b'hajt t'appogg mikxuf ta' sitt sulari li jharsu direttament fuqu u li huwa vizwalment dominanti fil-kuntest ta' din ilparti tal-i*streetscape*, tant li jnaqqar mill-valur tal-binja bhala *Landmark Building* kif identifikata fil-Mappa SJ3 tal-Pjan Lokali. Illi l-*policy* NHSE 08 applikabbli f'dan il-kaz, u kwotata mill-appellanti fit-tieni aggravju taghhom titlob li "*MEPA will refuse development permission for any proposed development that is likely to have a detrimental effect on strategic views (as indicated in Map SE2) and local views of valley sides (as indicated in Map CV5), scheduled buildings or landmark buildings as viewed in their setting and/or against the skyline*." Illi ghalhekk, it-Tribunal ma jara ebda ksur ghal tali *policy* f'dak li jirrigwarda z-zieda ta' sulari addizzjonali fil-principju, tenut li dan l-izvilupp mhux ser ikollu effett detrimentali fuq l-ambjent u l-i*skyline* ta' madwar il-'*landmark building*' in kwistjoni, li fil-prezent hija midfuna qalb bini ferm oghla.

Hawnhekk, it-Tribunal jiehu spunt mill-kummenti mressqa mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali fil-mori ta' dan l-appell, fejn, filwaqt li l-istess Sovrintendenza qed tressaq ir-rizervi taghha f'dak li jirrigwarda l-massa tal-izvilupp fit-totalita' tieghu, m'hijiex kontra estensjoni vertikali u sensibbli fuq il-

binja in kwistjoni. It-Tribunal jaghmel referenza wkoll ghal numru ta' permessi kwotati mill-applikant appellat fit-trattazzjoni tal-appell biex juri li gew approvati diversi permessi ta' sulari addizzjonali simili, *ossia* l-PA 2739/17, PA6843/17, PA 2393/05, PA 1522/92, PA 6955/17, PA 8198/17, PA 686/23 u PA 7004/21. Illi minn konjizzjoni ta' dawn il-permessi kollha kwotati, it-Tribunal seta' jikkonstata li lmaggiorparti tas-siti relattivi jappartjenu ghal-lokalita' ta' Tas-Sliema stess, ghajr ghall-PA6955/17 li tappartjeni ghas-sit ta' *Mercury House* f'San Giljan. Illi filwaqt li t-Tribunal jiccara li l-ebda sit ma jifforma parti mill-kuntest immedjat ta' dak odjern, minn analizi ta' dawn il-kazijiet it-Tribunal jinnota li kwazi f'kull kaz gew approvati estensjonijiet vertikali fuq binjiet prominenti u ta' valur arkitettoniku gholi, u xi whud anki skedati bhal fil-kaz tal-PA 2739/17. Illi dan jappartjeni ghas-sit tal-*Lombard Bank*, fejn gie approvat sular addizzjonali b'replika ghal dak originali fil-livelli ta' taht. Illi oltre mill-permessi PA 2393/05 u PA 1522/92 fejn gew approvati estensjonijiet fuq *landmark buildings* qabel id-dhul fis-sehh tal-Pjan Lokali, u l-PA 6843/17 fejn il-proposta kienet tinkludi alterazzjonijiet minuri fil-livell ezistenti tal-*penthouse*, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-applikazzjonijiet PA 686/23 u PA7004/21 kwotati mill-applikant. Hawnhekk it-Tribunal jirrileva li ghalkemm f'dawn iz-zewg kazijiet gew proposti estensjonijiet vertikali fuq binjiet identifikati bhala *landmark buildings* fil-Pjan Lokali, bi klassifikazzjoni tal-UCA bhala Kategorija B+ u Kategorija A rispettivament, il-PA 686/23 ghadu pendenti quddiem il-Kummissjoni, filwaqt li l-PA 7004/21 gie appellat u ghadu pendenti quddiem dan it-Tribunal. Nonostante dan, u kif dejjem jishaq dan it-Tribunal, kunsiderazzjonijiet ta' zidiet fl-gholi f'sitwazzjonijiet sensittivi bhal dawn m'humiex awtomatici izda jitolbu ghal assessjar tar-restrizzjonijiet u c-cirkostanzi partikolari li jgib mieghu kull sit fl-ambjent uniku tieghu, u ghalhekk kull kaz ghandu jitqies fuq il-mertu tieghu.

Illi t-Tribunal ikompli billi jikkunsidra li fic-cirkostanzi specifici tas-sit odjern, it-Tribunal ma jistax jinjora l-impatt negattiv li qed jigi kreat b'hajt t'appogg estensiv ta' sitt sulari fuq *landmark building* ta' valur arkitettoniku u l-propjetajiet l-ohra li jiffurmaw l-i*streetscape* immedjata man-naha tas-sit odjern tul Triq Nicolo' Isouard. Ghal dan il-ghan, it-Tribunal hu tal-fehma li minhabba biss ic-cirkostanzi partikolari li jgib mieghu dan is-sit specifiku, lizvilupp ta' sulari addizzjonali li jkopru l-hajt tal-appogg mikxuf u estensiv ghandu jkun wiehed accettabbli fil-principju, partikolarment f'kantuniera prominenti bhal din fejn l-istess hajt qed inaqqar mill-prominenza tal-binja nnifisha. Illi dan ma jfissirx li z-zieda tas-sulari addizzjonali f'dan il-kaz ghandhom inaqqsu mil-legibilita' tal-binja bhala *landmark building* jekk dawn jigu ddisinjati b'mod kawt.

Illi t-Tribunal jaghmel referenza partikolari ghall-pjanta tal-elevazzjoni *a fol* 206A, u l-pjanta sezzjonali *a fol* 205C, u jqis li t-transizzjoni kif riveduta fil-process tad-decizjoni fuq talba tal-Kummissjoni, u li tinkorpora *massing* mtarrag 'l isfel fuq il-faccata tal-genb tul Triq Nicolo' Isouard, qed tipprovdi soluzzjoni pozittiva u sensibbli li ttaffi l-impatt negattiv li qed jinholoq bil-hajt t'appogg estensiv u li fil-prezent qed jiddomina l-integrita' vizwali ta' din lis*treetscape* sensittiva. B'referenza ghall-pjanti approvati *a fol* 243A sa 243C, dan it-Tribunal ikompli jikkunsidra li l-iskema addottata ta' rtirar mill-faccati originali tal-binja huwa wkoll approcc sensittiv li jfittex li jissalvagwardja l-legibilita' tal-binja originali, b'dana li l-faccati t'isfel jibqghu jiehdu l-prominenza misthoqqha.

Oltre dan, meta wiehed iqabbel il-pjanta tal-elevazzjoni *a fol* 205A mar-ritratti *a fol* 1B u 337B fl-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, it-Tribunal josserva li l-izvilupp propost jorbot mill-qrib mal-gholi tal-bini fuq Triq it-Torri sabiex ikopri l-hajt tal-appogg mikxuf minghajr ma jestendi 'l fuq mis-sular irtirat ta' l-istess binja kontigwa, u ghalhekk it-Tribunal ma jarax li jkun idoneju li l-izvilupp jitnaqqas b'sular kif issuggerit mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, tenut li dan ikun qed inaqqas mill-konsolidazzjoni olistika tal-hajt tal-appogg mikxuf ezistenti. Nonostante dan, it-Tribunal josserva diskrepanza fl-irtirar tal-oghla sular mill-faccata tal-bini, skont dak li jitolbu l-*policies* P35 u P39 tal-linja gwida DC15. Illi f'kaz ta' *setback floors* f'Zoni ta' Konservazzjoni Urbana, il-*policy* P39 titlob is-segwenti:

*The setback from the façade must never be less than that of the committed adjacent properties on one or both sides, where applicable. If such commitments do not exist, no setback floor will be allowed. In the case of corner sites, it must be ensured that setback floors do not create an unacceptable visual impact. The sight line principle established in Figure 46 may similarly be applied for such corner sites. In all cases, the massing of the setback floors should visually relate to that of the adjacent properties.*

Illi filwaqt li t-Tribunal ikompli jsostni li l-ghan li l-izvilupp jirrelata vizwalment ma' dak talpropjetajiet adjacenti qed jintlahaq, u dan tenut li t-transizzjoni proposta bejn iz-zewg estremitajiet ta' gholi qed tikkonsolida l-is*treetscape* ezistenti bl-ahjar mod, ma jistax jinghad l-istess ghall-irtirar mill-faccata kif

regolat bil-*policy* succitata fejn issir referenza ghas-*sight-line principle* u l-Figura 46 li tikkumplimenta l-*policy* P35 ta' l-istess linja gwida. B'referenza ghall-pjanta tas-sular irtirat *a fol* 243C, it-Tribunal jinnota rtirar ta' 4.25 metri mill-faccata tal-bini tul Triq it-Torri, liema rtirar huwa in linea ma' dak li titlob il-*Policy* P35 fejn jinghad li "w*hen buildings face open areas including piazzas and the countryside or are seafront, a setback of at least 4.25 metres will be required (Figure 48)."* Illi t-Tribunal josserva li dan l-irtirar huwa estiz mal maggior parti tal-kantuniera tal-bini. Dan l-irtirar jonqos ghal 3 metri tul il-kumplament tal-faccata fejn hu propost is-sular irtirat fi triq Nicolo' Isouard u dan abbazi tal-principju tas-*sight-line*, il-Figura 46 citatat fil-*policy* P39. Din il-policy tippermetti irtirar ta' 3 metri fuq fuq it- Triq Nicolo' Isouard, li ghanda wisa' ta' madwar 7.5 metri in linea mall-*policies* P35 u P39.

Illi t-Tribunal ikompli billi jiehu spunt mir-raba' aggravju tal-appellanti fejn jargumentaw li d-decizjoni tal-Awtorita' hija fi ksur ta' diversi provvedimenti tal-iSPED, b'referenza partikolari ghal *Urban Objectives* 2.3 u 2.4 u *Thematic Objective* 8.7. Illi kif citati aktar kmieni, l-objettivi UO2.3 u UO2.4 jitkellmu dwar approcc xprunat mill-kuntest f'dak li jirrigwarda konsiderazzjonijiet ta' gholi, profil tal-bini u l-impatt fuq l-i*skyline* f'centri storici, filwaqt li l-objettiv TO8.7 jitkellem dwar l-importanza ghas-salvagwardja tal-wirt kulturali bi presunzjoni generali kontra t-twaqqigh ta' bini skedat jew vernakulari.

Illi filwaqt li t-Tribunal jerga' jiccara li l-proposta odjerna ma tinkludi la twaqqiegh u lanqas tibdil f'dak li jirrigwarda l-bini ezistenti fuq is-sit, it-Tribunal iqis li it-trattament ta' *massing* u profil tal-bini addottat fl-izvilupp propost qed iwassal ghal bilanc xieraq billi qed tinkiseb transizzjoni sensibbli bejn iz-zona ta' konservazzjoni urbana u l-kumplament tal-kuntest talmadwar rifless f'*commitments* ta' bini gholi u li sahansitra jirrizulta f'hajt t'appogg estensiv fuq is-sit odjern. Illi fid-dawl ta' dan, it-Tribunal ma jistax iqis li l-izvilupp propost qed jikkomprometti s-salvagwardja tal-wirt kulturali jew l-i*skyline* tradizzjonali urban kif rifless fl-objettivi ta' l-iSPED kwotati mill-appellanti.

Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal jirrimarka li l-objettivi tal-iSPED kwotati huma gwida generali ghall-formulazzjoni tal-pjanijiet u *policies* tal-ippjanar. Illi fil-fatt l-approcc ta' harsien lejn ilkuntest kif rifless fl-objettivi UO2.3 u 2.4 kwotati mill-appellanti, gie estiz ghal dak fil-linja gwida DC15, b'dana li d-determinazzjoni tal-gholi f'centri storici qed tiehu xejra differenti b'enfasi fuq il-kuntest u mhux necessarjament dak specifikat fil-Pjan Lokali.

Illi f'dan il-kaz, fil-Pjan Lokali qed jigu stabbiliti restrizzjonijiet fuq is-sit odjern, filwaqt li llinjagwida DC15 tipprovdi principji ohra applikabbli li jistghu jolqtu s-sit specifiku bhal soluzzjoni ta' disinn transitorju u profil tal-bini b'harsien lejn il-kuntest ezistenti tat-triq. 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 talfehma li b'xi mod id-decizjoni tal-Awtorita' injorat il-provvedimenti tal-iSPED, izda lassessjar tal-Awtorita' ma jieqafx biss mal-provvedimenti generali tal-iSPED izda jsir b'mod holistiku.

Nonostante dan, it-Tribunal huwa fi qbil mas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali meta tesprimi r-rizervi taghha fuq id-disinn tas-sulari addizzjonali proposti, u dan tenut li ghad hemm lok ta' titjib f'dan ir-rigward. Illi t-Tribunal huwa tal-fehma li f'kazijiet bhal dawn, wiehed ghandu jfittex li jtejjeb il-kwalita' u li jirrispetta r-ritmu arkitettoniku tal-faccati originali minghajr ma jfixxkel is-sitwazzjoni prezenti bi kwalunkwe interventi li jistghu ibiddlu l-legibilita' originali ta' dawn l-istess faccati. Illi meta wiehed jikkunsidra l-kuntest tas-sit, it-Tribunal huwa fi qbil li ghandha tinholoq soluzzjoni arkitettonika kontemporanja kif propost li tvarja mid-disinn tradizzjonali fil-livelli ta' taht. Illi t-Tribunal hu tal-fehma li dan l-approcc jista' jsahhah il-legibilita' tal-faccati originali, jekk l-estensjoni fuq iz-zewg toroq tigi ddisinjata b'attenzjoni xierqa lejn l-elementi ezistenti li jhaddnu dawn il-faccati ezistenti. Dan huwa wkoll in linea ma' dak li tesigi gwida G33 tal-linja gwida DC15 fejn jinghad is-segwenti:
*Unless the building is one of a series adjacent to each other, the approach should not be on slavishly copying, or replicating the architectural elements/features in question without giving due regard to the contextual implications… Indeed, the broader relevance of such elements/features to the streetscape should first be studied; following which the optimal manner with which such elements and/or features should be interpreted may be determined, keeping in mind that where possible one should strive to produce an architectural language that speaks of its time. Such elements/features may include vertical or horizontal lines/façade divisions provided by stone mouldings, which provide an important contribution to a streetscape and which should be respected. At the same time, however, there may be instances where in new additions and/redeveloped facades these may be interpreted as plainer*

*variations that clearly distinguish them from the original features while nonetheless relating back to such motifs.*

Illi minn analizi tad-disinn propost fil-pjanti *a fol* 205A u 206A, u b'rabta ma' dak indikat filgwida supra-citata, dan it-Tribunal huwa tal-fehma li ghandha ssir interpretazzjoni iktar studjata tal-elementi u karratteristici li jhaddnu l-faccati ezistenti, sabiex jinholoq disinn kontemporanju iktar semplici u li jirrispetta r-rittmu konsistenti u l-artikolazzjoni vertikali li huma evidenti tul il-faccati fuq Triq it-Torri u Triq Nicolo' Isouard. Ghaldaqstant, ghandu jigi assigurat li l-injezzjoni ta' elementi godda ma tnaqqasx, jew tifxkel, il-valur ta' l-istess kuntest li fih ghandhom jigu allokati. Hawnhekk, it-Tribunal jaghmel referenza partikolari ghall-impressjoni vizwali sottomessa mill-applikant *a fol* 208A u 209A u jinnota li l-hadid sottili propost m'huwiex kumplimentari mal-binja originali w ma humiex jilhqu l'hawn li jsostnu ir-ritmu vertikali tal-istess binja. Il-vertikalita' ta-binja originali ghanda tigi riflessa bi tqassim aktar solidu minn hekk. Ghaldaqstant, ghajr ghall-elementi tal-hadid li jappartjenu ghas-sulari rtirati ta' fuq nett li jharsu fuq Triq Nicolo' Isouard, u li t-Tribunal m'ghandux kontenzjoni dwarhom, is-*solid to void ratio* tal-estensjoni b'mod generali ghandu jitjieb bl-introduzzjoni ta' elementi iktar wesghin li jghinu l-estensjoni tal-vertikalita' talfaccata originali, filwaqt li jigu eliminati elementi bojod li jispikkaw u jistaw jitfaw enfasi mhux mixtieqa fuq l-estensjoni. Barra minn hekk, is-sulari addizzjonali, anki jekk irtirati, ghandhom jirrispekkjaw il-forma tal-perimetru tal-binja originali minghajr sprogiment u tundjaturi w dan inkluz fil-kantuniera. Illi f'dak li jirrigwarda l-elevazzjoni tal-genb fuq Triq Nicolo' Isouard [Elevazzjoni A a fol 206A fl-inkartament tal-PA8677/21], li thares fuq il-propjetajiet terzi tul Triq Nicolo' Isouard, dan it-Tribunal ma jsib ebda kontenzjoni ghad-disinn kif approvat.

Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament l-aggravji tal-appellanti b'dana li, ai termini tal-Artikolu 31 tal-Kapitolu 551 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandhom jigu sottomessi pjanti b'disinn rivedut hekk kif indikat fid-dettall supra.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatment dan l-appell u jordna lill-applikant sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni jipprezenta pjanti bi tqassim ta' disinn rivedut hekk kif dettaljat fl-ahhar parti ta' din id-decizjoni. It-Tribunal jordna lis-Segretarja tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex terga' tohrog in-Notifika tal-permess fi zmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta' dawn il-pjanti, u abbazi ta' dawn l-istess pjanti riveduti u l-kundizzjonijiet standard.

## Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal fid-decizjoni tieghu kiser l-artikolu 31 tal-Kap. 551 billi ma talabx bidla fil-pjanti qabel wasal ghad-decizjoni izda ghamel l-ordni fid-decizjoni bla mal-appellanti kellhom l-opportunita li jaghmlu sottomissjonijiet rigward it-tibdil;

2. It-Tribunal naqas li japplika kif imiss il-policy NHSE09 tal-pjan lokali u injora site specific policy kif ukoll kiser il-policy NHSJ06 rigward il-Height Envelopes and Frontage Width - Townhouses Sliema UCA. Ma hemm ebda konflitt mal-iSPED li jrid f'UO2 l-ameljorament tal-ambjent f'certu siti storici u fejn l-iskyline taghhom ma jigix pregudikat. F'dan il-kaz il-policy NHSE09 taghmel precizament dan. L-applikazzjoni mit-Tribunal tal-policy P4 tad-DC2015 rigward 'context driven approach' ma japplikax ghaliex l-'Interim Transitory Provisions jeskludu l-applikazzjoni tieghu fejn hemm konflitt ma' site specific policies;

3. It-Tribunal applika hazin il-policy P6 tad-DC2015 Transition Design Solutions meta fl-istess nifs jghid li mhux applikabbli jmur mbaghad japplikaha ghal-pratticita.

**Konsiderazzjoni tal-Qorti**

**Aggravji tnejn u tlieta**

Dan l-appell hu dwar binja li tmur lura ghall-ewwel nofs tas-seklu ghoxrin attribwita lill-arkitett Giuseppe Cachia Caruana u tinsab fl-intier taghha fiz-zona ta' konservazzjoni urbana. Hija klassifikata bhala 'landmark building' skont il-policy NHSE08 ta-pjan lokali u hija wkoll catergory A streetscape skont mappa SJ5 tal-policy NHSE09 tal-pjan lokali. Id-definizzjoni ta' sit category A tghid hekk:

> Category A: There shall be a strong presumption against any changes to the facades of (including changes in apertures) the built fabric and ancillary open Spaces. street alignment and the addition of accretions in these areas. Structural interventions should be limited to the replacement of deteriorated Components which shall be carried out in materials and structures identical to the original) and the removal of incompatible accretions from the facades. No additional floors or significant structures will be allowed over the existing Category A properties. (sottolinear tal-Qorti)

Il-policy NHSE08 tghid hekk:

> MEPA will refuse development permission for any proposed development that is likely to have a detrimental effect on strategic views (as indicated in Map SE2) and local views of valley sides (as indicated in Slap CV5), scheduled buildings or landmark buildings as viewed in their setting and/or against the skyline.
> Landmark buildings for Gzira/ Ta' Xbiex, Msida/Pieta', Pembroke, Paceville and Sliema/St. Julians's are indicated on the relevant Building Heights and Urban Design Maps.
> 2.4.17 MEPA will seek to ensure that any building proposal is compatible with the character of strategic and local views in terms of setting, scale and massing. Whether inside or outside UCAs, proposed development will not generally be acceptable if it impinges on locally important views or skylines, or if it would appear too close or too high in relation to a scheduled building or other landmark building/feature or behind it so that its silhouette is marred.
> 2.4.18 A key urban design objective of the Local Plan is to improve visual orientation throughout the plan area. In this respect, landmark buildings are identified within the above-mentioned localities where it is required that the height and design of buildings in the vicinity respects the visual importance of these landmarks.

Din il-binja u l-policies kwotati li jiffurmaw parti mill-pjan lokali ma jhallu ebda dubju li l-policies imsemmija kienu mhux biss applikabbli ghaz-zona izda aktar minn hekk

huma ‘site specific’ li jaghti importanza straordinarja ghal binja b’divjet specifiku u bla ebda eccezzjoni ghal dak li jista’ jsir in konnessjoni ma’ tali proprjeta. Id-divjet ta’ nuqqas ta’ zidiet ta’ sulari fuq tali binja mhix biss suggeriment izda ordni imposta mill-legislatur. L-Awtorita u t-Tribunal fehmu hazin l-importanza ta’ dak li ried il-legislatur u qalbu ta’ taht fuq il-principji marbuta mas-sit. Il-Qorti ma tifhimx kif l-Awtorita u t-Tribunal ippruvaw jirrikonciljaw binjiet gholja fuq Triq it-Torri, deskritti bhala ‘low quality’ mill-case officer, f’zona differenti bla ebda protezzjoni, bhala gustifikazzjoni ghaliex is-sit in kwistjoni kellu joghla biex jghatti blank parti wall krejat mill-istess zviluppi fuq Triq it-Torri. Apparti li dan imur kontra l-kliem espress tal-policy fil-pjan lokali, igib fix-xejn dak li jintqal f’paragrafi 2.4.17 u 2.4.18 tal-policy NHSE08 fejn dak li kellu jinghata attenzjoni hu l-konsiderazzjonijiet li saru jew aktar li ma sarux meta thallew isiru zviluppi fuq Triq it-Torri li hallew effett negattiv fuq din il-binja protetta li issa dak li sar mhux b’reqqa u attenzjoni fir-rigward tal-permessi fil-madwar senjatament ghas-sit in kwistjoni, issir raguni ghaliex jithassar ukoll dak li l-pjan lokali jrid li jigi jibqa’ protett. Dan hu kaz ta’ ‘two wrongs do not make a right’. Jista’ jkun li l-izvilupp ghandu l-mertu tieghu pero ma jistax isir anki jekk il-madwar immedjat ikkonprometta dak li qabel ma kellu xejn x’itellef mill-importanza dikjarata tieghu.

Il-Qorti ma issib ebda gustifikazzjoni bit-tismija tal-iSPED bhala raguni generika superjuri ghal pjan lokali biex jigi gustifikat zvilupp li site specific policy ma tridx. Fl-ewwel lok l-iSPED hu gabra ta’ principji generici fuq dak li ghandu jixpruna zvilupp fil-kuncett ta’ ippjanar sostenibbli fil-gzejjer. Fit-tieni lok il-gerarkija imsemmija fl-artikolu 52 tal-Kap. 552 jidhol fis-sehh biss jekk ikun hemm konflitt. F’dan il-kaz ma jista’ jkun hemm ebda konflitt ma’ dak li jrid il-legislatur b’policies tant cari referibbli specifikament ghal sit bhal dak in kwistjoni. Il-policy NHSJ06 li titkellem dwar building height limitation f’Tas-Sliema f’townhouse f’UCA, apparti li din titkellem fuq townhouse, izzid li jekk iz-zieda fl-gholi tal-bini permissibli qed jintalab ghal zvilupp li jaqa’ fil-policy NHSE09 fejn mhux permess zieda ta’ sulari minhabba l-klassifikazzjoni, tali policy tipprevali fuq il-policy NSHJ06. Ghalhekk anki l-argument tat-Tribunal li z-zieda fl-gholi hu regolat bid-DC2015 ma jreggix ghax ebda zieda ta’ gholi fil-policy ma jista’ qatt ixejjen id-divjet esplicitu ghal dan is-sit fejn tali policy hi parti mill-legislazzjoni tal-ippjanar. Protezzjoni specifika ma tigix skartata b’wahda generika.

Ebda gustifikazzjoni b'policies ohra mhux direttament relatati mal-policies marbuta direttament mas-sit ma jistghu jew ghandhom ixellfu dak li jrid il-pjan lokali b'mod specifiku ghas-sit in kwistjoni, ghandu x'ghandu fil-madwar illum. Ma saret ebda gustifikazzjoni legali ghaliex il-policies NHSE08 u 09 tal-pjan lokali ghandhom jigu miksura. Il-policy P4 tad-DC2015 imsemmija mit-Tribunal ma tapplikax billi l-Interim Transitory Provisions jeskludu l-applikazzjoni taghhom fejn hemm konflitt ma' site specific policies. Anqas il-policy P6 ma hi applikabbli kif ammetta l-istess Tribunal.

It-Tribunal ma qalx sew meta semma commitments fuq binjiet ohra simili. Ma spjegax jekk tali zviluppi humiex l-istess bhal din il-kwistjoni cioe landmark building category A u f'kul kaz ebda wiehed minn dawn l-izviluppi ma issemma li hu fil-vicinanzi tas-sit in kwistjoni.

Il-Qorti tista' tieqaf hawn u ma hemmx ghalfejn tidhol fil-mertu tal-aggravji l-ohra billi l-izvilupp kellu u ghandu jfalli sa mit-twelid tieghu u ma kellux anqas jigi kunsidrat.

Ghalhekk l-appell qed jigi milqugh.

**Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-appellanti safejn kompatibbli ma' dak deciz minn din il-Qorti, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Mejju 2024, u konsegwentement tqis bla ebda effett jew sahha legali l-permess PA8677/21. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur