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 6

Appell Nru. 30/2024

Flimkien ghal Ambjent Ahjar

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi Flimkien ghal Ambjent Ahjar tat-3 ta' Gunju 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 Flimkien Ghal Ambjent Ahjar ressqu tmien (8) aggravji fil-konfront tad-decizjoni ta' l-Awtorita', *ossia* li:
1. Illi, fid-determinazzjoni tal-applikazzjoni, il-Kummissjoni ma qisietx, jew qieset hazin, il-pjanijiet lokali li japplikaw specifikament ghas-sit inkwistjoni, u dan bi ksur tal-Artikolu 72(2)(a) tal-Kap. 552 li jaghti precedenza fl-ewwel lok lill-pjanijiet u l-*policies*. Illi f'dan il-kaz, il-binja in kwistjoni tinsab fiz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana u hija identifikata bhala *Landmark Building* li ghaliha tapplika l-*Policy* NHSE 08. F'dan ir-rigward, l-appellanti jirrimarkaw li, ghallkuntrarju, l-applikant indika li s-sit in mertu ma jaqax fil-UCA taht is-sezzjoni *Site Zoning* filformola tal-applikazzjoni odjerna. Illi fid-dawl tal-approvazzjoni moghtija mill-Awtorita', minghajr ebda kunsiderazzjoni ghal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq is-sit, ghandu jirrizulta li d-decizjoni hija difettuza.
2. Illi s-sit in kwistjoni huwa klassifikat bhala Zona ta' Konservazzjoni Urbana ta' Kategorija A skont il-Mappa SJ5 tal-Pjan Lokali ghall-Portijiet tat-Tramuntana, fejn tapplika l-*policy* NHSE 09. Illi din il-*policy* ma taghti ebda lok ghal interpretazzjoni bi prezunzjoni qawwija kontra akkrezzjonijiet u sulari addizzjonali. Illi min-naha l-ohra, l-applikazzjoni odjerna tikkontempla sahansitra l-bini ta' sitt sulari addizzjonali.
3. Illi hija kuntradizzjoni legali li l-*case officer* fir-rapport tieghu stqarr li l-*policy* NHSE 09 hija applikabbli ghal din il-binja kantuniera u fl-istess hin ghazel li jiskartaha. Illi huwa ovju li jekk l-izvilupp in mertu jithalla jsehh, l-ghanijiet tal-*Policy* NHSE 09 ma jintlahqux u sahansitra jigu nnewtralizzati kompletament. Dan imur kontra dak stabbilit fil-*Local Plan Interpretation Document* fejn fis-sezzjoni '*Frequently Asked Questions*' fejn jinghad li l*policy* li ghandha tigi applikata hija dik tas-sit in kwistjoni u mhux dik tal-vicinanzi.
4. Illi minn qari tal-*policy* NHSE08 tal-Pjan Lokali, jirrizulta li fir-rakkomandazzjoni tieghu il*case officer* interpreta u applika l-imsemmija *policy* b'mod zbaljat u dan tenut li l-precedenza kellha tinghata lis-*silhouette* tal-*landmark building* u mhux l-i*skyline* tal-binja adjacenti. Lappellanti jkompli jargumentaw li l-effett ta' tali proposta huwa li dak li sa issa kien meqjus bhala *landmark* fuq 3 sulari, issa ser jigi midfun f'binja b'gholi globali ta' 9 sulari, u trattat b'mod simili bhal binjiet adjacenti fuq Triq it-Torri. Jinghad ulterjorment li mhux il-*landmark building* ghandhua tigi zviluppata biex jigi rispettat l-gholi u d-disinn tal-binjiet vicin izda bilkontra. Oltre dan, jinghad li l-gwida G3 li biha d-Direttorat jiggustifika l-proposta odjerna, titkellem biss fuq id-disinn u li dan jidhol biss jekk jista' jsir l-izvilupp.
5. Illi b'referenza ghal ritratti annessi mar-rikors promotur, johrog bic-car l-uniformita' li tezisti fi Triq Nicolo' Isouard, ghall-kuntrarju ta' dak li ddeskriva l-*case officer* bhala '*low quality*', li jekk xejn tirreferi ghall-izvilupp fuq Triq it-Torri li jidher li inghata iktar importanza. Huwa evidenti li l-Awtorita' kisret il-gwida G2 tad-DC15 meta ppermettiet l-impatt vizwali esagerat fuq Triq Nicolo' Isouard, kif johrog bic-car mill-fotomuntaggi esebiti mill-applikant stess. Oltre dan, l-ghoti ta' permess ghall-bini ta' 6 sulari ohra huwa fi ksur tal-*Urban Objectives* 2.3 u 2.4 u *Thematic Objective* 8 tal-iSPED.
6. Illi l-Awtorita' ittentat tindika *policies* tad-DC15 sabiex tiggustifika l-izvilupp, avolja dan imur kontra l-Pjan Lokali, u meta d-DC15 stess jitlob li fid-dawl ta' *site specific policies*, ilPjan Lokali ghandu jipprevali.
7. Illi l-*Policy* NHSJ 06 tal-Pjan Lokali li tirregola l-*blank party walls* fiz-zoni ta' kosnervazzjoni urbana ta' Tas-Sliema tghid li l-possibilita' ta' bini sa nofs l-gholi tal-*blank party wall* ezistenti ma tapplikax jekk ghas-sit inkwistjoni tkun tapplika l-*Policy* NHSE 09. Illi anki kieku l-Awtorita' applikat il-*policy* NHSJ 06,

l-izvilupp propost lanqas id-dettami ta' din il-*policy* ma josserva, inkwantu li la gie propost ebda *setback* u lanqas li jinqasam l-gholi tal-*blank party wall*.
8. Illi anki kieku l-propjeta' inkwistjoni setghet tigi zviluppata bil-mod propost, l-Awtorita' kien ikollha tapplika certu *policies*, fosthom il-P39 tad-DC15 li tirregola s-sulari rtirati fil-UCA. Illi lbinja proposta kienet xorta tkun bi ksur ta' din il-*policy* stante li ma tipproponi ebda *setbacks* fuq Triq Nicolo' Isouard, la applikat is-*sight line principle* u lanqas ma kkunsidrat il-*massing* li tohloq fuq triq b'wisa' biss ta' 7.5 metri u b'ebda bini ta' 9 sulari gholi. Oltre dan, l-izvilupp odjern imur kompletament kontra l-ghanjiet tal-*Policy* NHSJ 06, u kienu jkunu japplikaw ukoll regoli u *policies* dwar id-disinn li jipprekuldi l-uzu ta' aperturi wiesgha filUCA u li r-ritmu ta' twieqi u bibien li ghandha l-binja ma jigix irreplikat, it-tnehhija ta' proporzjon, finestrazzjoni, skala, gholi ta' sulari iktar baxxi u t-tnehhija ta' karatteristici u dettall arkitettoniku.

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 l-estensjoni lgdida 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 itTorri, 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 l-konsiderazzjoni tar-rapport tal-*case officer* fi tlett seduti shah ixejjen ghal kollox l-ewwel aggravju mressaq mill-appellanti, u fejn il-pjanijiet u *policies* indikati mill-appellanti gew trattati b'mod matur u responsabilita' kbira u b'kunsiderazzjonijiet cari fuq il-kuntest li jinsab fih is-sit. Illi fil-fatt jezistu ligijiet, regolamenti u linji gwida oltre dawk indikati millappellanti li kellha tiehu qies taghhom l-Awtorita'.
ii. Ghalkemm m'huwiex kontestat li l-propjeta' hija landmark building, dan il-fatt m'ghandux iwassal awtomatikament ghar-rizultat mixtieq mill-appellanti.
iii. 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.
iv. 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.
v. Illi mkien fl-applikazzjoni l-applikant ma jissuggerixxi li ghandu jkun hemm xi tibdil fil-faccati, allinjament jew akkrementi ezistenti u interventi strutturali, skont dak li trid il-*Policy* NHSE09.
vi. Illi gew approvata diversi permessi ta' sulari addizzjonali simili u li bl-ebda mod ma jnaqqsu missuccess arkitettoniku taghhom.
vii. Illi jkun f'kaz li d-disinn tal-bini jigi analizzat skont il-'*Frequently Asked Questions*' tal-*Local Plan Interpretation Document*, kif jissuggerixxu l-appellanti, li verament ma jkunx hemm apprezzament tal-*policies* applikabbli skont il-kuntest.
viii. 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*. L-izvilupp propost infatti jassigura li ma jkunx hemm in-nuqqasijet kif elenkati fl-ispjega tal-*Policy* NHSE 08 tal-Pjan Lokali.
ix. Illi l-Kummissjoni tat gwida fuq setbacks gia imposti mill-case officer u l-perit tal-progett, filwaqt li ddirigiet lill-perit ghal transizzjoni iktar felici, kif fil-fatt sar fil-pjanti approvati.
x. Illi fejn jidhol limitazzjoni ta' gholi f'UCA ghandu jipprevala 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.

xi. Illi jidher li l-appellanti m'humeix familjari mas-sit jekk qed jishqu li hemm djar illi zammew liskala u l-karattru tal-UCA stante li dawn certament ma jikkostitwixxux il-maggoranza tal-bini fit-triq izda jirraprezentaw biss numru ta' binjiet li tghoddhom fuq subghajk.
xii. Illi l-appellanti naqsu milli jghidu x'ghandha tkun l-interpretazzjoni korretta tal-*policy* P39 tadDC15 fl-allegazzjoni taghhom li din il-policy qed tigi nterpretata b'mod zbaljat.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' rriteniet l-approvazzjoni taghha u fil-konfront talewwel aggravju targumenta li l-analizi tal-*case officer* mhux biss harset b'mod gust lejn is-sit mertu tal-appell odjern, izda wkoll lejn is-siti li jinsabu biswit, hekk kif jirrizulta mir-rapport tal-*case officer*. Jinghad li ghalhekk, fl-analizi taghha, il-Kummissjoni certament harset b'mod shih lejn is-sit in mertu fil-kuntest tal-binjiet tal-madwar u l-*polices* rilevanti ghas-siti rispettivi, inkluz is-sottomissjonijiet maghmulha fil-process tal-applikazzjoni, in linea ma' dak li jitlob l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552. B'referenza ghat-tieni u t-tielet aggravju, lAwtorita' targumenta li waqt l-ipproċessar tal-applikazzjoni kien ampjamament ċar li limpatt preżenti permezz ta' appoġġ mikxuf ihares fuq il-binja eżistenti huwa wiehed inaċettabli. Mghadud ma dan, jinghad li l-mod ta' kif inhu il-bini fil-preżent tul Triq it-Torri qed tinholoq inkonsistenza li tistona mal-kumplament tat-triq, u kien fl-ambitu ta' dan, li listess 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 r-rakkomandazzjoni 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]. L-Awtorita' tinnota ulterjorment li filkors tal-applikazzjoni gie segwit ukoll dak stabbilit permezz tal-linja gwida DC15, b'mod partikolari l-gwida G3 fejn gie konsidrat 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. L-Awtorita' tkompli ssostni li l-maggiorparti 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 titlob il-*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 lappell. Fil-konfront tar-raba' 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, ilkunsiderazzjonijiet li kellha taghmel l-Awtoritá tal-Ippjannar 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 ghallhames 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 il-bqija 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 ohra 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. Jigi ccarat ukoll li l-proposta tinkludi biss estensjoni mal-binja eżistenti li ma hiex skedata u ma tinkludi ebda twaqqiegh, u ghalhekk lAwtorita' 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 lebda thassib fuq il-kunċett ta' estensjoni. Fil-konfront tas-seba' aggravju, l-Awtorita' tirrileva li l-*Policy* NHSJ 06 tal-Pjan Lokali hija biss *policy* generika li titratta diversi sitwazzjonijiet fosthom dawk simili tal-kaz odjern. Jinghad li l-approcc li ttiehed fil-kaz odjern ma jmurx kontra dak li titlob l-istess *policy* fejn l-ghan ewlieni huwa li jinholoq bilanc bejn il-kuntesti varjati li jinsabu fil-madwar tas-sit odjern. L-Awtorita' tirribatti t-tmien u l-ahhar aggravju billi targumenta li l-pjanti approvati jsegwu l-*policies* relevanti ghal-fini ta' *setback floors*, b'referenza ghall-*policy* P39 tad-DC15, li taghmel referenza wkoll ghall-*policy* P35, u fejn din ta' l-ahhar titlob *setback* ta' 4.25 metri f'kaz ta' siti li jharsu fuq zoni miftuha bhal fuq ilbahar. L-Awtorita' tkompli tinnota li, ghalkemm huwa minnu li qieghdha tizdied id-densita', din hija simili ghal binjiet ohra fl-immedjat tas-sit.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali taghhom, l-appellanti jzommu ferm ma' l-aggravji kollha mressqa minnhom fir-rikors promotur filwaqt li jiffukaw is-sottomissjonijiet finali fuq linfondatezza tar-risposti mressqa mill-appellati. B'referenza ghar-risposta ta' l-applikant jinghad li fil-konkluzjoni tieghu jirriuzlta b'mod car li l-permess in kwistjoni inhareg biss minhabba li ma gewx applikati l-*policies* tal-Pjan Lokali, u li ghandhom jiehdu precedenza fuq *policies* ohra. Jinghad li huwa rrelevanti li tali *policies*

jissemmew imma jonqsu milli jigu applikati. Oltre dan, jinghad li l-applikant naqas milli jidentifika liema huma dawk il-pjanijiet u *policies* ohra li jiehdu precedenza, fuq il-*policy* NHSE 09, u jaghmel enfasi biss fuq idDC15, u dan ghall-kuntrarju ta' dak stabbilit fl-*Interim Transitory Provisions* tad-DC15 stess li jghid li f'kaz li jezistu *site-specific policies* ghandu jipprevali l-Pjan Lokali. L-appellanti jkomplu jsostnu li, ghall-kuntrarju ta' dak innutat mill-applikant, il-bini awtorizzat ta' sitt sulari huma akkrementi f'dak li titlob il-*policy* NHSE 09. L-appellanti jkomplu jargumentaw li la l-*case officer* u lanqas l-Awtorita' ma bbazaw id-decizjoni taghhom fuq permessi simili ohra, tant li qatt ma ssemmew permessi ohra kif qed jipprova jsostni l-applikant, filwaqt li listess applikant baqa' ma ressaq ebda provi tal-imemmija permessi. Oltre dan, jinghad li lapplikant naqas milli jghid li *landmark building* f'din it-triq wahda biss hemm, *ossia* dik fuq is-sit in mertu, u li bir-ragun m'hijiex zviluppata ghaliex hija *landmark building*. Fir-rigward tal-*Policy* NHSE08 jinghad li l-applikant naqas milli jghid kif l-izvilupp ma huwiex "qrib" jew "gholi wisq" tal-*landmark building*, meta huwa filfatt 6 sulari shah fuqu. Jigi rilevat ulterjorment li l-applikant ma kkontestax l-aggravju li l-gwida G3 mhux minnu li tiggustifika l-iskartar tal-*policies* NHSE09 u NHSE08. Illi kienet il-Kummissjoni stess li qieset l-izvilupp bhala wiehed li jistona mat-triq, izda xorta fl-ahhar mill-ahhar approvatu. L-appellanti jsostnu li l-objettivi tal-iSPED qed jinkisru kemm ghaliex il-binjiet fuq Triq it-Torri huma suggetti ghal *zoning* differenti kif ukoll ghaliex l-istess objettivi jitkellmu fuq l-i*skyline* ta' siti storici u mhux ta' binjiet adjacenti li ma jikkwalifikawx bhala siti storici. Mghadud ma' dan jinghad li l-Objettiv Tematiku 8 tal-iSPED propju jitratta l-protezzjoni li l-Awtorita' naqset milli taghti lil dik li l-legislatur ried li tkun *landmark building*. Fir-rigward tal-*policies* msemmija tad-DC15, l-appellanti jikkontendu li l-*policy* P4 kienet tipprevali fuq il-Pjan Lokali biss kiekeu ma kienux jezistu *site-specific policies*, il-*policy* P5 titratta applikazzjonijiet ghal demolizzjoni jew rijabilitazzjoni u ghalhekk mhux applikabbli, filwaqt li fir-rigward tal-*policy* P6 l-applikant ma spjegax kif u jekk din il-*policy* gietx applikata. L-appellanti jaghmlu referenza wkoll ghar-risposta tal-Awtorita' fejn ikomplu jsostnu li hu rrelevanti li l-istess Awtorita' telenka l-*policies* fuq il-karta imbghad ma tqishomx. Illi f'dak il-kaz, l-Awtorita' kienet kostretta tindika liema ligi taghtiha s-setgha taghmel dan. Jinghad li mir-risposta ta' lAwtorita' johrog car li l-istess Awtorita' tixtieq tinjora l-fatt li l-protezzjoni tal-i*street classification* ma hijiex fuq Triq it-Torri izda fuq Triq Isouard, b'dana li tiskarta milli taghmel referenza ghal din it-triq ta' l-ahhar. L-appellanti jinnutaw ukoll li s-silta ccitata mill-*policy* P6 tal-linja gwida DC15 hija manifestament inapplikabbli ghall-kaz odjern. F'dak li jirrigwarda r-ragunament tal-Awtorita' fir-rigward tal-*Policy* NHSE 08, l-appellanti jargumentaw li, b'dan ir-ragunament, kull fejn hemm zewg zoni ta' klassifikazzjoni differenti, iz-zona klassifikata bla protezzjoni ghandha telgheb u tiehu precedenza fuq izzona ta' protezzjoni. L-appellanti jsostnu wkoll li anki is-Sovritendenza tal-Patrinomju Kulturali oggezzjonat ghall-izvilupp propost, propju minhabba l-inkompatibilita' malkumplament tal-i*streetscape* fil-UCA, u dan ghall-kuntrarju ta' dak li qed tghid l-Awtorita' fir-risposta taghha. Oltre dan, l-appellanti jargumentaw li r-referenza ghal paragrafu 17.4.19 tal-*Policy* NHSJ 06 huwa kollu inaplikabbli fid-dawl tal-*policy* NHSE 09 li tipprekludi l-bini ta' sulari addizzjonali fi klassifikazzjoni ta' Kategorija A. Jinghad ukoll li fir-rigward tal*Policy* P39, l-Awtorita' naqset milli tghid li l-massa tal-bini trid tirrelata vizwalment ma' dak tal-propjetajiet adjacenti, u dan ghaliex taf li propjetajiet adjacenti ma jezistux fuq in-naha ta' Triq Isouard.

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-binipropost 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. Mghadud ma' dan l-applikant jinnota li, minkejja li l-Awtorita' hi mistennija li tiehu in kunsiderazzjoni lkonsultazzjonijiet li titlob u r-rapprezentazzjonijiet li jsirulha, hi bl-ebda mod ma hija marbuta bihom. L-applikant ikompli jargumenta li huwa skorrett li taghzel li tapplika l-*policy* rigward il-UCA *categorization* 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, PA 8198/17, 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' Din l-Art Helwa (Appell 144/23) u l-appell odjern ntavolat minn Flimkien Ghal Ambjent Ahjar, liem'appelli nstemghu flimkien ai termini tal-Artikolu 25 ta' Kap 551 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressqa mill-appellanti hekk kif gej:
L-Ewwel Aggravju
Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti jallegaw li, filwaqt li l-binja fuq is-sit in kwistjoni tifforma parti miz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana ta' Tas-Sliema, u hija sahansitra identifikata bhala *Landmark Building* skont dak li titlob il-*policy* NHSE 08 tal-Pjan Lokali, lapplikant, ghall-kuntrarju, indika li s-sit in mertu ma jaqax fil-UCA taht is-sezzjoni *Site Zoning* fil-formola tal-applikazzjoni odjerna. L-appellanti jargumentaw li, fid-dawl ta' dan, ilKummissjoni naqset milli taghti kunsiderazzjoni ghal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq is-sit fil-Pjan Lokali, u dan fi ksur tal-Artikolu 72(2)(a) tal-Kap. 552 li jaghti precedenza fl-ewwel lok lill-pjanijiet u l-*policies*.
Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-formola tal-applikazzjoni [Dok. 1H fl-inkartament tal-PA8677/21] fejn seta' jikkonstata li huwa minnu li l-applikant naqas milli jindika s-sit odjern bhala wiehed li jaqa' f'Zona ta' Konservazzjoni Urbana. Minkejja dan, it-Tribunal jinnota li tali dikjarazzjoni setghet saret bi zvista partikolarment meta mal-istess applikazzjoni giet prezentata *site plan a fol* 1A li tindika b'mod car kemm il-konfini tas-sit odjern kif ukoll il-konfini taz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana li fiha s-sit jinsab. Ghalhekk, it-Tribunal ma jqisx li l-applikant prova jizgwida lill-Awtorita' dwar dawn il-fatti, u dan johrog car mir-rapport ta' rakkomandazzjoni tal-*case officer* [Dok. 97A fl-inkartament tal-PA8677/21] li, f'diversi okkazjonijiet, kemm fid-deskrizzjoni tas-sit, kif ukoll fil-kuntest tal-*policies* applikabbli u d-diskussjoni dwar il-proposta ssir referenza cara kemm ghaz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana li jifforma parti minnha s-sit odjern, inkluz referenza ghall-*policy* NHSE 08 u l-*policies* kollha applikabbli f'dan ir-rigward.
Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal m'huwiex fi qbil mal-appellanti meta jargumentaw li lKummissjoni naqset milli taghti kunsiderazzjoni ghal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq is-sit fil-Pjan Lokali, fi ksur tal-Artikolu 72(2)(a) tal-Kap. 552 li jaghti precedenza fl-ewwel lok lill-pjanijiet u l-*policies*. Illi t-Tribunal jirrimarka li huwa minnu li l-Artikolu 72 tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi s-setgha necessarja lill-Bord tal-Ippjanar kif ukoll lill-Kummissjoni sabiex tiddeciedi li taghti jew tirrifjuta permess ghall-izvilupp abbazi ta' numru ta' konsiderazzjonijiet li l-istess Awtorita' ghandha tqis, kif elenkati fis-sub-aritkolu 72(2), u li jinkludu, l-ewwel u qabel kollox, il-pjanijiet u *policies* li huma l-fondament ghallkontroll tal-izvilupp.

Hawnhekk, it-Tribunal ikompli jirrimarka li l-Kummissjoni tal-Ippjanar hija komposta minn nies kompetenti li huma konxji mill-kontenut u l-importanza tal-*policies* li jkunu qeghdin japplikaw u fejn ikollhom diffikulta ghandhom dritt jistaqsu ghal kjarifiki skond l-Artikolu 31 tal-Att tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp. Dan aktar u aktar jghodd meta jigi kkunsidrat illi d-decizjoni ttiehdet mill-Kumissjoni ta' l-Ippjanar li kienet tiddeciedi applikazzjonijiet kollha li jaqaw fiz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana. Barra minn hekk, mill-inkartament talapplikazzjoni jirrizulta li r-rapport imhejji mill-*case officer a fol* 97A, u liema rapport jitressaq quddiem il-Kummissjoni ghall-kunsiderazzjoni taghha, jaghmel apprezzament car tar-restrizzjonijiet imposti fuq is-sit skont il-Pjan Lokali fejn jinghad is-segwenti:
The existing corner building is in fact protected by a Local Plan Policy NHSE 08 as a landmark building and a Category A streetscape in accordance to Map SJ5 and subject to Policy NHSE 09. On the other hand the building is flanked by a six-storey high blank party wall and located within an inconsistent and low quality streetscape at Triq it-Torri, which is incompatible with the high architectural value of this corner building.
In case of Category A street classification, Local Plan Policy NHSE 09 provides that no additional floor or significant structures will be allowed over the existing Category A properties. However, in this case, the objectives of this policy cannot be achieved due to the fact that this street categorisation only applies to this corner building, without taking into consideration the street context as described above flanked with much higher building height limitation (8 floors, 35.5m) on Triq it-Torri and a Category B streetscape for the rest of the building block located within the UCA. On the other hand, Policy NHSE08 applicable for this site under consideration refers to the setting and skyline as determining factors against the visual impact in relation to the landmark building, which in this case, the proposed additional floors cannot be considered to dominate the exiting skyline or setting as can

be seen from outside UCA, as well from within UCA, given that the whole stretch of Triq it-Torri and the lower part of Triq Nicolo Isouard respectively are both dominated by tall buildings.

Illi minkejja r-rakkomandazzjoni favorevoli mid-Direttorat tal-Ippjanar, il-Kummissjoni xorta ressqet ir-riservi taghha f'dak li jirrigwarda d-disinn u l-profil tal-bini propost, fejn f'zewg okkazjonijiet talbet pjanti riveduti sabiex tigi mplimentata transizzjoni ahjar bejn iz-zewg estremitajiet ta' gholi fuq kull naha tas-sit odjern u disinn emeljorat li jibqa' jaghti prominenza lil binja ezistenti [Minuti 116 u 189 fl-inkartament tal-PA8677/21], u dan kif ser jigi diskuss f'aktar dettall fl-aggravji sussegwenti, inkluz f'dak li jirrigwarda r-restrizzjoni tas-sit bhala *Landmark Building* abbazi ta' dak li titlob il-*Policy* NHSE 08 tal-Pjan Lokali kwotata fl-ewwel aggravju. Illi kien sussegwentament fit-tielet laqgha tal-10 ta' Mejju 2023 li l-Kummissjoni ddecidiet lapplikazzjoni b'mod favorevoli wara li gew sottomessi pjanti riveduti ghas-sodisfazzjon taghha.
Ghar-ragunijiet surreferiti, dan it-Tribunal ma jistax jaqbel ma' l-allegazzjoni tal-appellanti li d-decizjoni tal-Kummissjoni kienet wahda difettuza, u ghaldaqstant qieghed jichad l-ewwel aggravju.

It-Tieni sat-Tmien Aggravju:
Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji l-ohra kollha 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 MapPep SJ1, SJ3 u SJ5 tal-Pjan Lokali ghall-Portijiet tatTramuntana, 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, il-propjetajiet 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' TasSliema. Illi fil-fatt ir-ritratti prezentati mill-applikant fil-kors tal-applikazzjoni [Dok. 1B u 17A 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 mal-gholi tal-binja 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, it-Tribunal seta' jikkonstata li min-naha tal-UCA tul Triq Nicolo' Isouard, il-binja 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. 205A, 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 tas-seba' aggravju taghhom, jaghmlu referenza ghall*Policy* NHSJ 06 tal-

Pjan Lokali fejn jargumentaw li l-potenzjal estensjoni vertikali f'kaz ta' hajt t'appogg mikxuf li tippermetti din il-*policy* m'huwiex applikabbli ghas-sit odjern, tenut li l-istess *policy* taghti precedenza lil dak li titlob il-*Policy* NHSE 09 ghal siti bi klassifikazzjoni ta' Kategorija A. Illi fil-fatt il-*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 kif innutat mill-appellanti, il-*Policy* NHSJ 06 tkompli tikkonsidra kazijiet fejn minhabba ddifferenza fil-limitazzjoni tal-gholi bejn zewg siti fl-istess Zona ta' Konservazzjoni, kif indikat fil-Pjan Lokali, jirrizulta hajt t'appogg mikxuf, u kif dan ghandu jigi trattat dejjem suggett li tigi sodisfatta l-*Policy* NHSE09. Illi l-*Policy* NHSE09, kwotata mill-appellanti fit-tieni u ttielet aggravji taghhom, titkellem dwar is-sistema ta' gererkija fit-toroq li jiffurmaw parti miz-zona 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 hekk kif jargumentaw l-appellanti, il-*policy* surreferita tippromwovi prezunzjoni kontra tibdiliet fuq il-faccati u zidiet fis-sulari fuq dawk il-binjiet li jaqghu 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 l-ebda 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 kemxejn 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 ilkundizzjonijiet 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-MapPep tal-Pjan Lokali, giet superata bid-dhul fis-sehh taliSPED 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, u liema gholi ssir referenza ghalih fil-*Policy* NHSJ06 kwotata millappellanti. Illi, ghall-kuntrarju, dawn id-dokumenti regolatorji jixhdu 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 fil-hames 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 u dan huwa stipulat b'mod car fl-Artiklu 52 tal-Kapitlu 552 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi li "fiċ-ċirkostanzi fejn iktar minn pjan jew policy waħda japplikaw għall-istess suġġett jew żona u hemm kunflitt materjali

bejnkwalunkwe wieħed minnhom, il-preċedenza għandha tingħata fl-ordnili 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, anki jekk din il-*policy* hija wahda *site-specific* kif kjarifikat fl-*Interim Transitory Provisions* tad-DC15 u nnutat mill-appellanti fis-sitt aggravju taghhom. 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 fil-kuntest tali*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 millappellanti 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 fir-raba' 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 bl-istess mod, il-gwida G2 tad-DC15, kwotata mill-appellanti filhames aggravju taghhom, 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 ghalhekk, it-Tribunal ma jara ebda ksur ghal tali *policies* 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. Illi kif spjegat aktar kmieni, kien ikun ferm idejali li kieku l-precedenza kellha tinghata lis-*silhouette* tal-*landmark building* u mhux li*skyline* tal-binja adjacenti, kif innutat mill-appellanti fir-raba' aggravju taghhom. Pero', iccirkostanzi tas-sit jitolbu mod iehor u dan tenut li jekk jigi njorat l-i*skyline* tal-binji adjacenti, il-bini fuq is-sit in mertu ser jibqa' midfun qalb bini gholi u wisq iktar iddominat bl-ezistenza ta' hajt t'appogg mikxuf u estensiv li jhares direttament fuqu. Illi ghalhekk it-Tribunal hu talfehma li l-konsolidazzjoni tal-i*skyline* ezistenti bejn iz-zewg estremitajiet ta' gholi huwa approcc ferm iktar idoneju ghat-titjieb tal-integrita' vizwali taz-zona.

Hawnhekk, it-Tribunal jiehu spunt mill-kummenti mressqa mis-Sovrintendenza talPatrimonju 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, PA 6843/17, 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-PA 6955/17 li tappartjeni ghal *Mercury House* f'San Giljan. Illi filwaqt li t-Tribunal jiccara li lebda sit ma jifforma parti mill-kuntest immedjat ta' dak odjern, minn analizi ta' dawn ilkazijiet 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-PA6843/17 fejn il-proposta kienet tinkludi alterazzjonijiet minuri fil-livell ezistenti tal*penthouse*, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-applikazzjonijiet PA 686/23 u PA 7004/21 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 talKummissjoni, 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 li*streetscape* sensittiva. B'referenza ghall-pjanti approvati *a fol* 243A sa 243C, dan itTribunal 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. Hawnhekk, it-Tribunal jaghmel referenza wkoll ghall-*Policy* P39 tal-linja gwida DC15, li tirregola sulari rtirati, u li giet kwotata mill-appellanti fit-tmien aggravju taghhom. Illi f'kaz ta' *setback floors* f'Zoni ta' Konservazzjoni Urbana, din il-*policy* 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 l-appellanti jargumentaw li l-binja proposta kienet xorta tkun bi ksur ta' din il-*policy* stante li ma tipproponi ebda *setbacks* fuq Triq Nicolo' Isouard, la gie applikat is-*sight line principle* u lanqas ma kkunsidrat il-*massing* li tohloq fuq triq b'wisa' biss ta' 7.5 metri u b'ebda bini ta' 9 sulari gholi. Illi naturalment, f'dak li jirrigwarda l-massa tal-bini, it-Tribunal jerga' jaghmel referenza ghall-argumenti precedenti fejn johrog bic-car li l-iskema ta' *massing* proposta hija frott ic-cirkustanzi li jgib mieghu is-sit, liema skema tfittex li tkopri hajt t'appogg estensiv b'*massing* imtarrag 'l isfel fuq Triq Nicolo' Isouard sabiex tghaqqad iz-zewg estremitajiet ta' gholi fuq kull naha. Illi ghalhekk f'dawn ic-cirkustanzi, it-Tribunal iqis li l-ghan li l-izvilupp jirrelata vizwalment ma' dan tal-propjetajiet adjacenti

qed jintlahaq u dan tenut li t-transizzjoni proposta bejn iz-zewg estremitajiet ta' gholi qed tikkonsolida li*streetscape* ezistenti bl-ahjar mod.

Illi f'dak li jirrigwarda s-*sight-line principle* li japplika ghal siti f'kantuniera, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-pjanta tas-sular irtirat *a fol* 243C. Illi din il-pjanta turi irtirar ta' 4.25 metri mill-faccata tal-bini tul Triq it-Torri. Illi, hekk kif innutat mill-Awtorita', tali 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*, ilFigura 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 mill-hames 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. 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-is*kyline* f'centri storici, filwaqt li l-objettiv TO8 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-is*kyline* 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 llinja gwida 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 tal-iSPED izda jsir b'mod holistiku.

Nonostante dan, it-Tribunal jifhem il-kontenzjoni mressqa mill-appellanti fit-tmien aggravju taghhom rigwardanti d-disinn propost tas-sulari addizzjonali, inkluz r-rizervi mressqa misSovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali f'dan ir-rigward, u dan tenut li fil-fehma tatTribunal ghad hemm lok ghal titjieb fid-disinn propost. Illi t-Tribunal huwa tal-fehma li f'kazijiet bhal dawn, wiehed ghandu jfittex li jtejjeb il-kwalita' u li jjirrispetta 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 hawnhekk, itTribunal jerga' jaghmel referenza ghall-*Policy* NHSJ 06 tal-Pjan Lokali, u kwotata mill-gdid mill-appellanti fit-tmien aggravju taghhom. Illi din il-*policy* propju titlob li "*The architectural design of the façade of the additional floors is to compliment the character of the existing building*", liema ghan m'huwiex jintlahaq bid-disinn propost. Nonostante dan, u 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, filwaqt li jkun konformi ma' l-ispirtu ta' dak li titlob il-*Policy* NHSJ 06, 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 irqiq propost m'huwiex kumplimentari mal-binja originali w ma humiex jilhqu l'hann 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, il-bilanc tas-*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 jitfawenfasi 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 jichad it-tieni sas-seba' aggravji filwaqt li jilqa' limitatament it-tmien aggravju 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 lisSegretarja 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. Id-decizjoni tat-Tribunal hi kontradittorja ghaliex filwaqt li qabel mal-appellanti dwar il-policies u restrizzjonijiet applikabbli ghas-sit ma applikax dawn il-policies u b'mod prattiku hass li ma kellux japplika dawn il-policies u japplika l-approcc tal-policy P6 li hu stess iddikjara li ma kinitx applikabbli;

2. It-Tribunal applika diversi policies li kienu inapplikabbli ghas-sit. Applika l-policy P4 tad-DC2015 li jghid testwalment li ma tapplikax ghal site specific policies fejn ghandu jipprevali l-pjan lokali kif inhu dan il-kaz. L-istess jinghad ghall-applikazzjoni ta' parti mill-policy NHSJ06 li tghid li fejn hi applikabbli l-policy NHSE09 safejn mhux permissibbli sulari addizjonali, ghandu jipprovdi dak li tghid il-policy NHSE09. Is-sit in kwistjoni hu fil-fatt soggett ghal site specific policy NHSE09;

3. It-Tribunal ipprova jiggustifika d-decizjoni tieghu fuq il-provvediment tal-iSPED fosthom Urban Objective 2.3 li jesigi context driven approach u qal li l-provvedimenti tal-iSPED jipprevalu fuq kull pjan jew policy u mbaghad qal li l-kriterju tal-iSPED mhux qed jigu miksura billi l-izvilupp irid jinqara fil-kuntest holisitku tal-pjanijiet u policies applikabbli ghal kaz. Il-gerarkija bejn l-iSPED u l-pjan lokali fl-artikolu 52 tal-Kap. 552 jidhol fis-sehh f'kaz ta' konflitt mhux meta bhal f'dan il-kaz il-kuntest ghandu jsir bil-ghan ta' kontroll tal-gholi ta' binjiet urbani skont UO2.3 tal-iSPED. Il-fatt li s-sit hu klassifikat category A mentri l-kumplament tat-triq hi category B mhux konfliggenti kif dehrlu t-Tribunal imma gharfien tal-importanza tal-binja. Ghalkemm it-Tribunal isostni li l-izvilupp mtarrag qisu jiggustifika z-zieda bhala transizzjoni mal-kumplament tal-istreetscape, hu car li din it-transizzjoni hi fuq proprjetajiet ta' terzi mhux fuq it-triq liema zvilupp ser tibqa' tiela' dritt ghal tmien sulari;

4. It-Tribunal kiser ukoll l-UO2.4 tal-iSPED li tipprotegi zvilupp f'siti storici li ghandhom isiru b'mod li l-iskyline tas-siti storici mhux effettwati hazin u policy NHSE08 tal-pjan lokali fejn permess ta' zvilupp ghandu jigi michud fost ohrajn fejn landmark buildings jigu effettwati negattivament kemm fejn jinsabu jew komparati mal-iskyline tal-bini adjacenti jew tal-madwar. Il-fatt li t-Tribunal accetta li din il-binja toghla ghal livelli tal-ohrajn ifisser li jintilef il-karattru taghha;

5. It-Tribunal irrefera hazin ghal commitments f'siti ohra li mhumiex fil-vicinanzi ta' dan l-izvilupp. B'zieda ma' dan l-appellanti jirreferu ghal permessi kwotati mit-Tribunal u spjegaw kif lanqas jikkomparaw mal-klassifikazzjoni tas-sit in kwistjoni;

6. It-Tribunal ma kienx konsistenti fid-decizjoni tieghu meta f'appell fuq l-istess zvilupp maghmul minn Din l-Art Helwa laqa' aggravji li essenzjalment kellhom l-istess kontenut tal-aggravji michuda f'dan l-appell, u dan bla pregudizzju ghal fatt li t-Tribunal fid-decizjoni tieghu kiser dak li jrid l-artikolu 31 tal-Kap. 551 meta ordna lill-applikant jesebixxi pjanti ohra.

Konsiderazzjoni tal-Qorti

Aggravji wiehed sar-raba'

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. <u>No additional floors or significant structures will be allowed over the existing Category A properties</u>. (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 ikkomprometta 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