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 12

Appell Nru. 43/2024

Din l-Art Helwa

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Dr Malcom Cassar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Din l-Art Helwa tat-12 ta' Lulju 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta' Gunju 2024 li biha cahad l-appell tat-terzi u ikkonferma, ghalkemm b'emendi, il-permess PA7004/21 'Minor alterations to existing apartment and create two units at second floor (having 1 in nr. 2 bedroom apt. And 1 in nr. 3 bedroom apt.), demolition of slab over second floor and two washrooms at third level, extension at third floor (having 1 in nr. 2 bedroom apt. And 1 in nr. 3 bedroom apt.) construction of one floor at fourth floor (having 2 in nr. 2

bedroom apt.) and receded floor at fifth floor (having 1 in nr. 2 bedroom unit) and 2 washrooms', f'tas-Sliema;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud gharragunijiet minnha moghtija;

Rat ir-risposta tal-applikant li wkoll issottometta li l-appell ghandu jigi michud;

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 PA7004/21 li jirrigwarda proposta ta' alterazzjonijiet interni minuri f'appartament ezistenti sabiex jinholqu zewg units separati, twaqqiegh tas-saqaf fuq it-tieni sular u zewg washrooms fittielet sular, estensjoni ta' zewg appartamenti fit-tielet sular, kostruzzjoni ta' sular shih firraba' livell sabiex jigu akkomodati zewg appartamenti ohra, u penthouse u zewg *washrooms* fil-livell tal-bejt. Is-sit *de quo* jifforma parti minn binja f'kantuniera mghrufa bhala 'Palazzina D'Amica', b'faccata fuq Triq Norfolk kantuniera ma' Triq Sir Adrian Dingli, fil-lokalita' ta' Tas-Sliema. Is-sit jifforma parti wkoll minn zona residenzjali u ta' konservazzjoni urbana [Skont Mapep SJ1 u SJ5 tal-Pjan Lokali ghall-Portijiet tat-Tramuntana].

Illi permezz tal-appell odjern is-socjeta' appellanti Din l-Art Helwa ressqu tmien (8) 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' din il-binja distinta u rikonoxxuta bhala ezempju notevoli ta' arkitettura neoklassika Brittanika, minghajr ebda addizzjonijiet li jimpingu fuq l-integrita' vizwali ta' listess bini.
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 inkongruwenti tal-propjetajiet tal-madwar ma kellux jigi kkunsidrat bhala gustifikazzjoni ghaz-zieda 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 taht Kategorija A, in linea ma' dak li titlob il-*Policy* NHSE 09, fejn din ta' lahhar ghandha tiehu precedenza.
4. Illi s-sular addizjonali rtirat jonqos milli jirrispetta l-provvedimenti tal-*policy* P39 tal-linja gwida DC15, li titlob li fejn tali *commitements* ma jezistux l-ebda sular irtirat m'ghandu jkun permissibbli, filwaqt li l-massing ghandu jirreleata vizwalment ma' dak ta' propjetajiet adjacenti. Illi ma jezisti ebda sular irtirat fuq il-propjeta' adjacenti tul Triq Norfolk u ghalhekk ebda sular irtirat ma kellu jigi approvat.
5. Illi t-twaqqiegh propost ser jirrizulta f'telf tal-arkitettura originali u volumi nterni fi ksur tal*Policy* P5 tal-linja gwida DC15. Illi t-twaqqiegh estensiv gie nnutat ukoll mill-SCH filkonsultazzjonijiet inizjali taghha.
6. Illi d-decizjoni tal-Awtorita' hija fi ksur ta' diversi provedimenti tal-iSPED, *ossia* UO2.3, UO2.4 u TO8.7.

7. Illi, fid-determinazzjoni tal-applikazzjoni, il-Kummissjoni ma qisietx, jew qieset hazin, il-pjanijiet lokali li japplikaw specifikament ghas-sit inkwistjoni, u dan fi ksur tal-Artikolu 72(2)(a) tal-Kap. 552 li jaghti precedenza fl-ewwel lok lill-pjanijiet u l-*policies*. Illi minflok l-Awtorita' ghazlet li tikkonsidra biss il-*clearance* tal-SCH.
8. Illi l-Kummissjoni approvat zewg sulari addizzjonali minghajr kunsiderazzjoni ghall-impatt ta' dak propost fuq cmieni ezistenti fit-tieni sular. Illi minflok indirizzat il-kwistjoni tac-cmieni, ilKummissjoni qieset li m'hi ser taghti ebda approvazzjoni ghal tali cmieni fil-livell tal-bejt.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' rriteniet l-approvazzjoni taghha u filkonfront ta' l-ewwel, it-tieni, it-tielet u s-sitt aggravji targumenta li l-procedura regolata blArtikolu 72(2) tal-Kap. 552, partikolarment fl-evalwazzjoni tal-proposta odjerna mill-lat ta' gholi u volum, giet sahanistra enfasizzata fil-*Case Officer's Report* f'dok. 134a fejn intqal illi, ghalkemm il-provvedimenti tal-Pjan Lokali jitolbu li ma jkunx hemm zieda ma' dak li hemm ezistenti wiehed ma jistax ma jikkonsiderax il-kuntest biswit u fil-vicinanzi tas-sit in kwistjoni. L-Awtorita' taghmel referenza ghall-pjanti sottomessi mill-Applikant, specifikament ghall-faccati proposti fuq iz-zewg toroq skont dok. 172b u 172c, fejn wiehed jista' japprezza l-fatt illi dan il-*Landmark Building* jinsab biswit ta' *blank party wall* estensiv, u tinnota li dawn m'humiex cirkostanzi favorevoli u idoneji ghal zona sensittiva bhal tal-kaz in kwistjoni. Ghalhekk, l-Awtorita' tishaq illi z-zieda ta' dawn iz-zewg sulari certament jghinu sabiex l-impatt negattiv ta' dan il-*blank party wall* fuq din il-binja prestigjuza, jigi mmitigat b'mod sostanzjali, u dan skont il-provvedimenti ta' *Policy* P6 tad-DC15 illi titratta specifikament differenzi u soluzzjonijiet ta' transizzjoni mill-lat tal-gholi u volum. L-Awtorita' taghmel referenza wkoll ghan-numru ta' bini gholi ezistenti fil-madwar, inkluz dawk biswit is-sit in kwistjoni u tkompli taccenna fuq il-fatt illi l-evalwazzjoni gewwa Zona ta' Konservazzjoni Urbana issir tramite ta' *contextual approach*, liema kuntest huwa diga' kommess b'irtirar gewwa r-ringiela ta' zviluppi biswiti. Jinghad li dan l-irtirar ser ikun qed jitkompla ghal fuq is-sit in kwistjoni, u b'hekk it-turretta ezistenti fuq Triq Dingli mhux talli ser tibqa' tale quale, talli ser tkun aktar legibbli fiz-zmien storiku taghha. L-Awtorita' ghalhekk tikkonsidra li l-faccata proposta f'din l-applikazzjoni, b'gholi massimu ta' 21.5 metri u imtarga l-isfel fil-faccata stess ghal 18.4 metri, biswit l-zvilupp adjacenti b'gholi ta' 16.2 metri, hija soluzzjoni favorevoli u li ssegwi l-provvedimenti applikabbli mid-DC15 filwaqt li l-applikant aderixxa mat-talbiet tal-Kummissjoni sabiex isir tnaqqis mill-volum originali propost. L-Awtorita' taghmel referenza wkoll ghar-risposta ta' konsultazzjoni tasSovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, fejn f'dok. 186a ikkonsideraw illi l-proposta riveduta hija meqjusa bhala wahda accettabbli, u li t-tnaqqis fil-volum tal-proposta jsarraf ghal zvilupp idoneju u komplimentari, kemm ghall-binja ezistenti u kif ukoll ghall-kuntest u l-istreetscapes illi taghmel parti minnhom. Fil-konfront tar-raba' aggravju, l-Awtorita' targumenta li l-bini biswit fuq Triq Norfolk fil-fatt huwa maghmul minn *setback floor level*, u dan kontra dak li qed jigi allegat fi hdan l-aggravju, b'dana li din id-differenza fl-gholijiet talizviluppi biswiti rispettivi titlob ghal soluzzjoni ta' transizzjoni skont il-provvedimenti ta' *Policy* P6 tad-DC15, kif gia nnutat supra u sostnut b'mod ulterjuri mill-gwida G3 illi titratta r-relazzjoni bejn bini ezistenti u bini gdid. B'referenza ghall-hames aggravju, l-Awtorita' tinnota li dak li qed jirreferu ghalih l-appellanti kienet il-konsultazzjoni inizjali tal-SCH. Jinghad li l-ahhar risposta ta' din l-entita' kienet ibbazata fuq numru ta' dikjarazzjonijiet u dokumenti ulterjuri, fosthom dikjarazzjoni tal-metodologija ghax-xogholijiet skont dok. 111a u kif ukoll sottomissjoni ta' *Method Statement* skont dok. 184a, li gie anness mal-permess bhala *Supporting Document* u sahansitra impost b'numru ta' kundizzjonijietipprezentati mis-Sovrintendenza stess. B'referenza ghas-seba' aggravju, l-Awtorita' tkompli ssostni li kull kaz dejjem evalwatat abbazi tar-regolamenti implimentati mill-Pjan Lokali u l-*policies* applikabbli fuq is-sit, flimkien ma' konsiderazzjonijiet tal-kuntest u ta' *commitments* legali ohra, mar-risposti tal-konsulenti skont il-Ligi Sussidrarja 552.13 tal-Ligijiet ta' Malta u kif ukoll ir-rapprezentazzjonijiet imqajma mit-terzi. L-Awtorita' tirrileva li hija hadet konjizzjoni ta' dak li jitlob il-Pjan Lokali, skont Artikolu 72(2)(a) u (b), izda kompliet tqis li wiehed ma jistax ma jikkonsiderax l-zviluppi adjacenti, u dan skont Artikolu 72(2)(d) tal-Kapitolu 552. B'zieda ma' dan kollu, jinghad li l-Kummissjoni talbet ukoll ghall-approvazzjoni tasSovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali in linea ma' Artikolu 72(2)(f), liema *clearance* giet sottomessa f'dok. 186a, u huwa b'hekk illi l-Kummissjoni approvat il-proposta odjerna. Illi lAwtorita' tirrispingi wkoll it-tmien aggravju billi ssostni li t-tali cmieni m'humiex ser ikunu parti mill-proposta approvata, gialadarba l-Kummissjoni imponiet Kundizzjoni 7 skont ilpermess mhux ezegwibbli f'dok. 215a, fejn jinghad b'mod definit illi l-ebda cumnija m'hi qed tigi approvata. Jingahd li, ghalhekk, huwa rrelevanti li jigi argumentat li ser ikun hemm impatt negattiv ggenerat minn dawn ic-cmieni, la darba din l-applikazzjoni m'hi qed tapprova l-ebda cumnija.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellanti ssottomettew ritratt tal-binja n mertu bhala parti mill-provi taghhom.

Illi waqt is-seduta tal-5 ta' Dicembru 2023 xehed bil-gurament is-Sur Jonathan Borg, in rapprezentanza tal-SCH, u prodott mill-applikant. Illi fix-xhieda tieghu, is-Sur Borg jikkonferma li s-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali zzomm ferm mal-pozizzjoni taghha kif komunikata fil-process tal-applikazzjoni *a fol* 186A.

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

Ikkunsidra;
Illi b'mod preliminari jigi rilevat illi l-izvilupp in mertu huwa suggett ghal zewg appelli ta' terzi, ossia l-Appell 116/23 intavolat mis-socjeta' Flimkien Ghal Ambjent Ahjar et. 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-aggravji mressqa f'dan l-appell hekk kif gej:
L-Ewwel sas-Seba' Aggravju:
Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-ewwel seba' aggravji 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 talklassifikazzjoni 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 tatTramuntana, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li s-sit odjern huwa identifikat ghal zvilupp residenzjali fil-qalba taz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana ta' Tas-Sliema, b'dana li lpropjetajiet ta' madwar is-sit odjern kollha jaqghu fl-istess Zona ta' Konservazzjoni Urbana, bid-differenza li l-binja fuq is-sit odjern hija l-unika wahda klassifikata taht Kategorija A tul listess *perimeter block*, filwaqt li l-propjetajiet fil-UCA immedjat jaqghu taht Kategorija B tul Triq Norfolk u Kategorija C tul Triq Sir Adrian Dingli, 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 ha konjizzjoni wkoll tal-kuntest immedjat tas-sit fejn, b'referenza ghar-ritratti prezentati mill-applikant fil-process tal-applikazzjoni [Dok. 12D fl-inkartament tal-PA7004/21], jidher li s-sit odjern huwa mdawwar b'serje ta' bini gholi li jvarja bejn hames u sitt sulari fuq il-faccata. Illi fil-fatt is-sit odjern huwa appogg ma' bini ta' sitt sulari u iehor irtirat fuq Triq Sir Adrian Dingli u bini ta' hames sulari u iehor irtirat fi Triq Norfolk, tant li s-sit odjern jikkumbacca direttament ma' hajt t'appogg mikxuf fuq iz-zewg nahat tieghu. Illi t-Tribunal josserva li kemm l-gholi kif ukoll iddisinn aktar kontemporanju ta' numru ta' blokok jew estensjonijiet vertikali f'din il-parti tazZona ta' Konservazzjoni, huwa kontrastanti mal-binja innifisha fuq is-sit in mertu, u li tvajra fl-gholi minn tlieta ghal erba' sulari, u liema binja tgawdi minn valur gholi arkitettoniku u storiku li, kif innutat mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali [Dok. 96A fl-inkartament tal-PA7004/21], hija ezempju eccezzjonali tal-perjodu neoklassiku Brittaniku.
Illi minn analizi tal-pjanti approvati [Dok. 172B, 172C, 179A sa 179C, 187A fl-inkartament tal-PA7004/21], dan it-Tribunal seta' jikkonstata li l-proposta tinkludi tibdil f'dak li jirrigwarda l-binja ezistenti, *ossia* caqlieq ta' hitan interni fit-tieni sular, kif ukoll twaqqiegh ta' zewg *washrooms* fil-livell tal-bejt ezistenti u li ghandhom faccata fuq Triq Norfolk. Illi f'dak li jirrigwarda l-izvilupp gdid propost dan it-Tribunal jinnota li, f'termini ta' *massing*, il-livell ezistenti tal-bejt, identifikat bhala '*proposed 3rd floor'* [Dok. 179B fl-inkartament tal-PA7004/21]ser jigi estiz fl-intier tieghu sal faccata tal-bini fuq Triq Norfolk, filwaqt li jinzamm irtirar li jvarja minn madwar 4.2 metri ghal 5.8 metri mill-parti tal-faccata gia rtirata fuq Triq Sir Adrian Dingli. Illi l-proposta tinkludi l-bini ta' sular ulterjuri fil-'*proposed 4th floor'* li jimxi fuq illivell ta' taht f'dak li jirrigwarda il-parti tal-izvilupp fuq Triq Sir Adrian Dingli ghajr ghazzieda proposta fuq l-istruttura tal-*washroom* ezistenti li ser tinzamm fil-'*proposed 3rd floor*' fejn il-*massing* tal-livell ta' fuq qed jigi rtirat mill-istess struttura b'2.32 metri in linja malkumplament tal-faccata fuq Triq Sir Adrian Dingli. Illi l-istess sular qed jigi rtirat millfaccata fuq Triq Norfolk b'zewg metri, ghajr ghall-parti fuq il-faccata li qed tokkupa l-istess wisa' li fil-prezent hija okkupata bil-*washrooms* ezistenti fil-livell tal-bejt u proposti ghattwaqqiegh, b'dana li l-konfigurazzjoni ezistenti fuq il-faccata tul Triq Norfolk qed toghla b'sular. Transizzjoni ta' metru qed tinzamm ukoll mill-hajt divizorju fuq l-istess Triq Norfolk. Illi fl-oghla livell tal-bejt qed jigu proposti zewg *washrooms* fuq in-naha ta' wara ta' estensjoni vertikali tal-istairwell fejn din ta' l-ahhar hija rtirata b'0.83 metri minn Triq Norfolk. Illi ghalhekk jidher li filwaqt li qed jizdiedu zewg sulari addizzjonali mal-binja gia ezistenti, l-izvilupp propost qed jaddotta

skema ta’ rtirar mill-*building fabric* ezistenti, inkluz skema mtarrga fis-sulari ta’ fuq bl-ghan li tinholoq transizzjoni mal-kumplament tali*streetscape* iktar baxxa fi Triq Norfolk.
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 titlob il-*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 li jaqghu taht Kategorija A. Illi t-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 kkunsidrata li wiehed ma jistax iqis l-istess *policy* fil-kuntest izolat taghha minghajr kunsiderazzjoni lejn il-kuntest immedjat. Illi kif innutat aktar kmieni, il-propjetajiet biswit flistess Zona ta’ Konservazzjoni Urbana, tul Triq Norfolk u Triq Sir Adrian Dingli, jaqghu taht Kategorija B u Kategorija C rispettivament, ghall-kuntrarju tas-sit odjern, u fejn f’dan il-kaz l-istess *policy* NHSE 09 tippermetti sulari addizzjonali, hekk kif gej:
Category B: 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.
Category C: Significant alterations or even demolition of the façades, and/or the construction of additional floors may be allowed provided that the replacement building respects the surrounding context in terms of scale, floor heights, proportions, fenestration, materials, colours, and textures.

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 u Kategirija C, fejn allura skont l-istess *policy* m’humiex projbiti sulari addizzjonali. Illi dan iktar u iktar jinghad ghall-fatt li s-sit odjern huwa gia maqbud bejn hitan t’appogg mikxufa fuq kull naha, b’mod partikolari hajt t’appogg estensiv ta’ erba’ sulari fuq Triq Sir Adrian Dingli. 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’ l-gholi 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 talbini f’zoni ta’ konservazzjoni urbana hadet direzzjoni differenti u ma baqghetx tistrieh fuq lgholi 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 Objectives* 2.3 u 2.4, kwotati millappellanti stess fis-sitt 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.”
Li l-provedimenti tal-iSPED ghandhom jipprevalu fuq kull pjan u *policy* huwa stipulat b’mod car fl-Artiklu 52 tal-Kapitlu 552 tal-Ligijiet ta’ Malta li tiprovdi li “*fiċ-ċirkostanzi fejn iktar minn pjan jew policy*

waħda japplikaw għall-istess suġġett jew żona u hemm kunflitt materjali bejn kwalunkwe wieħed minnhom, il-preċedenza 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 jiehu spunt mirrisposta tal-Awtorita' ghal dan l-appell fejn taghmel referenza ghal *policy* P6 tal-linja gwida DC15 li tahseb ghal dawk il-kazijiet fejn jezisti *gap* bejn *commitments* oghla u ezisetnti, sabiex tinkiseb soluzzjoni transitorja ghal konsolidazzjoni tal-i*streetscape* ezistenti. Illi firrisposta 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 tal-i*streetscape* in kwistjoni. Illi tTribunal jiccara li din il-*policy* m'hijiex intiza specifikament ghal dawk is-siti li jaqghu f'Zoni ta' Konservazzjoni Urbana. Nonostante dan, it-Tribunal huwa tal-fehma konsidrata li f'dan ilkaz m'hemmx mod iehor hlief li jigi addottat l-istess tip ta' approcc sabiex isir titjib flamenita' 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 C tul Triq Sir-Adrian Dingli, u li qed joholqu l-ikbar hajt t'appogg mikxuf fuq is-sit odjern, mal-binja in kwistjoni li taqa' f'Kategorija A fejn m'humiex permissibbli sulari addizzjoni. Madanakollu, ic-cirkostanzi prezenti, u li ilhom ezistenti minn qabel id-dhul fis-sehh tad-DC15, jiprovdu mod iehor, fejn is-sit odjern huwa rinfaccjat b'hajt t'appogg mikxuf ta' erba' sulari li jharsu direttament fuqu u li huwa vizwalment dominanti fil-kuntest ta' din il-parti tal-i*streetscape*, tant li jnaqqar mill-valur tal-binja bhala *Landmark Building* kif identifikata fil-Mappa SJ3 talPjan 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, itTribunal 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 li*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 l-i*skyline* tal-binja adjacenti. 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-titjib tal-integrita' vizwali taz-zona.

Hawnhekk, it-Tribunal jiehu spunt mill-kummenti mressqa mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali fil-process tal-applikazzjoni, fejn filwaqt li fil-konsultazzjonijiet inizjali tesprimi r-rizervi taghha rigward il-*massing* propost [Dok. 96A, 103A fl-inkartament tal-PA7004/21], fl-ahhar risposta taghha qed tirrikonoxxi titjib sostanzjali fil-massing u d-disinn propost u tqis li dawn huma f'armonija mal-propjeta' ezistenti meta tikkunsidra "*the context of the site and the streetscape of which the property forms part of.*" [Dok. 186A fl-inkartament tal-PA7004/21] Illi s-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali tkompli ssostni din il-pozizzjoni taghha anki fil-mori ta' dan l-appell, u dan skont ix-xhieda guramentata tar-rapprezenatant tal-istess Sovrintendenza waqt is-seduta tal-5 ta' Dicembru 2023.

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' erba' sulari fuq *landmark building* ta' valur arkitettoniku. Ghal dan il-ghan, it-Tribunal hu tal-fehma li minhabba biss ic-cirkostanzi partikolari li jgib mieghu dan is-sit specifiku, l-izvilupp 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.
Hawnhekk, it-Tribunal jiehu spunt mis-seba' aggravju tal-appellanti fejn 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* 134A, 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 proposal includes the addition of two floors and a setback floor above the existing structure. NHLP policies NSHE09 however is clear that no additional floors or significant structures can be considered above Category A streetscapes. NHSE08 on the other hand specifies that applications which would have a detrimental impact on landmark buildings are to be refused. In this case, the development of the abutting properties was approved prior to the Local Plan, and thus the existing commitment cannot be ignored.

Illi fil-fatt mill-inkartament tal-applikazzjoni jirrizulta li l-Kummissjoni issospendiet il-kaz propju sabiex isir titjib fil-*massing* tal-izvilupp propost u tigi ottenuta l-approvazzjoni tal-SCH [Minuta 153 fl-inkartament tal-PA7004/21]. Ghalhekk jidher li l-Kummissjoni qieset li tali rapprezentazzjoni mill-SCH hija kunsiderazzjoni materjali li ghandha tinghata mportanza fic-cirkustanzi u r-restrizzjonijiet partikolari li jgib mieghu is-sit odjern. Illi kien biss wara li gie ridott il-*massing* u l-SCH issottomettiet l-approvazzjoni taghha ghall-ahhar revizjonijiet tal-applikant li l-Kummissjoni approvat l-applikazzjoni waqt il-laqgha tat-22 ta' Frar 2023. Ghalhekk, dan it-Tribunal ma jistax jaqbel ma' l-allegazzjoni tal-appellanti li d-decizjoni tal-Kummissjoni kienet wahda difettuza f'dak li jitlob l-Artikolu 72 tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta.
Illi t-Tribunal ikompli billi jaghmel referenza partikolari ghall-pjanti tal-elevazzjoni *a fol* 172B u 172C, u l-pjanta sezzjonali *a fol* 187A, u jibda billi jinnota li l-iskema addottata ta' rtirar mill-faccati originali tal-binja huwa approcc sensittiv li jfittex li jissalvagwardja llegibilita' tal-binja originali, b'dana li l-faccati t'isfel jibqghu jiehdu l-prominenza misthoqqha. Minkejja dan, it-Tribunal huwa tal-fehma 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 Norfolk, timmerita soluzzjoni aktar sensibbli. Illi filwaqt li t-Tribunal huwa fi qbil li l-'*Proposed 3rd floor*' jigi estiz sal-binja adjacenti tul Triq Norfolk, u dan tenut il*commitment* li gia jezisti fuq il-propjeta' adjacenti, it-Tribunal iqis li l-'*Proposed 4th floor*' m'ghandux jigi rtirat b'metru biss minn l-istess hajt divizorju. Dan jinghad ghall-fatt li, f'dan il-livell, qed jinholoq volum zejjed li mhux qed iservi sabiex ikopri l-hajt tal-appogg mikxuf krejat mill-propjeta' adjacenti fuq Triq Sir Adrian Dingli stante li dan il-volum jestendi oltre mill-fond kollu tal-istess hajt t'appogg. Illi hija l-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal li bi tnaqqis tal-volum fil-'*proposed 4th floor*' li jestendi oltre mill-hajt t'appogg mikxuf fuq wara tieghu ghandha tinkiseb transizzjoni ferm iktar gradwali u sensibbli mal-kumplament talis*treetscape* tul Triq Norfolk.

Minkejja dan, it-Tribunal m'huwiex fi qbil ma' l-appellanti meta fir-raba' aggravju taghhom jargumentaw li l-izvilupp propost jonqos milli jirrispetta l-provvedimenti tal-*policy* P39 tallinja gwida DC15. 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 t-Tribunal josserva li, ghall-kuntrarju ta' dak li qed jallegaw l-appellanti, l-izvilupp propost, inkluz l-istrutturi rtirati fil-livell tal-bejt, jorbot mill-qrib mal-gholi tal-bini fuq Triq Sir Adrian Dingli sabiex ikopri l-hajt tal-appogg mikxuf minghajr ma jestendi 'l fuq mis-sular irtirat ta' l-istess binja kontigwa. Illi dan jinghad fl-isfond tal-kunsiderazzjonijiet gia maghmulha minn dan it-Tribunal 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, filwaqt li gie meqjus ukoll li ghandha tinzamm transizzjoni iktar sensibbli ta' *massing* mtarrag 'l isfel fuq Triq Norfolk sabiex tghaqqad iz-zewg estremitajiet ta' gholi fuq kull naha. Illi mehudha in kunsiderazzjoni dawn ic-cirkustanzi, it-Tribunal iqis li l-ghan li l-izvilupp jirrelata vizwalment ma' dak talpropjetajiet adjacenti ghandu jintlahaq u dan tenut li t-transizzjoni li ghandha tigi addottata ser tkun qed tikkonsolida l-i*streetscape* ezistenti bl-ahjar mod.

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 f'dak li jirrigwarda l-gholi tal-bini, it-Tribunal iqis li, ghajr ghal htiega ta' tnaqqis minimu fil-volum propost, iz-zieda ta' sulari addizzjonali fuq il-propjeta' ezistenti qed twassal ghal bilanc xieraq mal-kumplament tal-kuntest tal-madwar u rifless f'*commitments* ta' bini gholi u li sahansitra jirrizulta f'hajt t'appogg estensiv fuq is-sit odjern. Illi fid-dawl ta' dan, itTribunal ma jistax iqis li l-izvilupp propost qed jikkomprometti l-ghan tal-objettivi 2.3 u 2.4 tal-iSPED la darba l-izvilupp propost qed jigi ddettat mill-kuntest innifsu.

Illi min-naha l-ohra, ir-referenza ghall-objettiv TO8.7 li jitkellem dwar l-importanza ghassalvagwardja tal-wirt kulturali, torbot mal-argument mressaq mill-appellanti fil-hames aggravju taghhom fejn jargumentaw li t-twaqqiegh propost ser jirrizulta f'telf tal-arkitettura originali u volumi nterni fi ksur anki tal-*Policy* P5 tal-linja gwida DC15. Illi t-Tribunal jinnota li filwaqt li huwa minnu li l-*policy* P5 tippromwovi prezunzjoni kontra twaqqiegh ta' propjetajiet gewwa l-UCA, ghalkemm tipprovdi wkoll numru ta' kriterji li ghandhom jittiehdu in kunsiderazzjoni f'kaz ta' proposti ghal twaqqiegh, inkluz il-kundizzjoni interna tal-bini u l-kuntest usa. Illi hawnhekk it-Tribunal jirrimarka li wiehed ghandu jqis li dak li qieghed essenzjalment jintalab fil-proposta odjern huwa twaqqiegh jew tibdil ta' partijiet zghar mill-propjeta' ezistenti, filwaqt li l-porpjeta' fil-maggiorparti taghha ser tinzamm u tibqa' tigi salvagwardjata bl-istess legibilita'. Illi mill-pjanti proposti jirrizulta li l-izvilupp jipproponi alterazzjonijiet interni fl-oghla sular ezistenti ta' taht il-livell tal-bejt, konsistenti minn twaqqiegh tas-saqaf tal-istess sular u caqlieq fil-pozizzjoni ta' numru ta' hitan. Oltre dan, qed jigi propost twaqqiegh ta' zewg *washrooms* fil-livell tal-bejt.

Illi l-*Policy* P5 tad-DC15 titlob, fost ohrajn, li "*In considering applications for demolition, regard will be given to any unique internal architectural spaces and features such as mill rooms, alkovi, raffijiet, and stone spiral staircases; external architectural spaces such as internal courtyards and gardens; as well as construction and roofing techniques including, but not limited to, barrel vaults, arches, kileb, xorok tal-qasba and others".* Illi mis-survey fotografiku prezentat fil-process tal-applikazzjoni *a fol* 16A, ma jidhirx li fejn hu propost it-tibdil jezistu xi spazji interni jew tekniki tal-kostruzzjoni tas-soqfa unici kif identifikati fil-*policy* P5 tallinja gwida DC15. Oltre dan, it-Tribunal josserva li filwaqt li t-tarag principali tar-ragg ser jinzamm sal-livell ta' fuq nett, iz-zewg strutturi tal-*wahsrooms* fil-livell tal-bejt huma aljeni mal-kumplament tal-valur sinifikanti tal-binja nnifisha tenut li huma maqtughin ghalihom flestent vast tal-bejt. Illi ma jistax jinghad l-istess ghall-istruttura tal-*washroom* ezistenti li thares fuq Triq Sir Adrian Dingli, fejn ghall-kuntrarju taz-zewg *washrooms* l-ohra toffri valur importanti u kuntestwali mal-kumplamet tad-disinn arkitettoniku tal-binja, u fil-fatt tali struttura hija proposta li tinzamm fl-intier taghha [Dok. 179B fl-inkartament tal-PA7004/21].

Barra minn hekk, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-ahhar risposta ta' konsultazzjoni mressqa mill-SCH fejn issir referenza ghall-*Method Statement* prezentat mill-perit talapplikant *a fol* 184A. Illi fir-rakkomandazzjoni taghha, is-Sovrintendenza approvat dan il*Method Statement* ghax-xoghlijiet proposti fuq il-binja ezistenti abbazi ta' numru ta' kundizzjonijiet fosthom li "*the architect shall be responsible for the structural integrity of the fabric to be retained during works, by means of the methodology proposed by said architect*". Illi t-Tribunal ma jistax jinjora l-fatt li l-entita' regolatorja fil-qasam tal-wirt kulturali m'hijiex qed toggezzjona ghat-tibdil u t-twaqqiegh propost ta' partijiet zghar millbinja ezistenti, u dan diment li x-xoghol isir in linja mal-*Method Statement* inkluz ukoll bhala *supporting document* mal-permess flimkien mal-kundizzjonijiet imposti mill-istess Sovrintendenza [Dok. 186A fl-inkartament tal-PA7004/21]. Fl-isfond ta' dan kollu, it-Tribunal ikompli jishaq li t-tibdil u t-twaqqiegh propost huwa minuri meta mqabbel mal-preservazzjoni tal-essenza arkitettonika fundamentali u l-valur tal-kumplament tal-propjeta' nnifisha.

Illi b'rabta' ma' dan kollu, u lura ghar-referenza tal-appellanti ghall-provvedimenti taliSPED, it-Tribunal ikompli jirrimarka li dawn l-objettivi kwotati mill-appellanti huma gwida generali ghall-formulazzjoni tal-pjanijiet u *policies* tal-ippjanar. Illi fil-fatt l-approcc ta' harsien lejn il-kuntest kif rifless fl-objettivi UO2.3 u 2.4, 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 l-linja 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 l-istess japplika filkaz tal-importanza ghas-salvagwardja tal-wirt kulturali fejn dak li jrid l-objettiv TO 8.7 gie estiz ukoll ghal provvedimenti iktar cari fil-linja gwida DC15.
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.
Illi f'dak li jirrigwarda d-disinn tas-sulari addizzjonali propost, it-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 b'referenza ghall-pjanti tal-elevazzjoni *a fol* 172B u 172C, it-Tribunal jinnota li f'dan il-kaz l-applikant ghazel li jirrispekkja d-disinn u jinterpreta mill-gdid l-istess propozjonijiet u allinjament vertikali tal-aperturi tal-binja originali, ghalkemm fuq livell ta' disinn iktar semplici u li jiddistingwu l-izvilupp il-gdid mill-faccata originali. Illi dan l-approcc huwa in linea ma' dak li tesigi gwida G33 tal-linja gwida DC15 fejn jinghad li "*there may be instances where in new additions and/or redeveloped façades these may be interpreted as plainer variations that clearly distinguish them from the original features while nonetheless relating back to such motifs."*
Ghaldaqstant, in vista' tal-kunsiderazzjonijiet kollha supra, dan it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament l-ewwel seba' aggravji tal-appellanti b'dana li, ai termini tal-Artikolu 31 talKapitolu 551 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandhom jigu sottomessi pjanti riveduti bi tnaqqis fil*massing* fil-'*proposed 4th floor*' sabiex tinzamm distanza ta' 2 metri mill-hajt divizorju malpropjeta' adjacenti fuq Triq Norfolk u b'hekk tinkiseb transizzjoni iktar gradwali u sensibbli bejn l-estremitajiet tal-gholi tal-hajt t'appogg mikxuf fi Triq Sir-Adrian Dingli u l-kumplament tal-i*streetscape* iktar baxxa fi Triq Norfolk.

It-Tmien Aggravju:
Illi permezz tat-tmien aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-Kummissjoni approvat zewg sulari addizzjonali minghajr kunsiderazzjoni ghall-impatt ta' dak propost fuq cmieni ezistenti fit-tieni sular. F'dan ir-rigward it-Tribunal jinnota li dan l-argument jemmani minn thassib li kien tressaq mic-*Chaiperson* Ezekuttiv fir-rakkomandazzjoni tieghi ghall-applikazzjoni odjern fejn qies li tezisti diskrepanza bejn il-pjanti proposti, li juru zewg *fireplaces* fit-tieni livell, u l-pjanti sezzjonali u tal-elevazzjoni li ma juru ebda indikazzjoni ta' cmieni [Dok. 134A fl-inkartament tal-PA7004/21].
Minkejja dan, it-Tribunal josserva li l-Kummissjoni fl-approvazzjoni taghha tal-applikazzjoni odjerna propju mponiet il-kundizzjoni li "*no approval is hereby being given for a chimney flue at roof level*." Illi b'referenza ghall-pjanta approvata *a fol* 179A, it-Tribunal josserva li ttqassim intern fit-tieni livell jifforma parti ntegrali mill-proposta odjern, u ghalkemm jidher li ser jinzamm *fireplace* ezistenti hekk kif indikat fl-'*existing 2nd floor*', dan ma jfissirx li tali *fireplace* ser ikun wiehed funzjonabbli. Illi fil-fatt bil-kundizzjoni mposta mill-Kummissjoni ilfunzjoni ta' tali *fireplace* permezz ta' cumnija li tittermina fil-livell tal-bejt hija specifikament projbita, u ghalhekk m'ghandu jkun hemm ebda kontenzjoni f'dan ir-rigward. Ghaldaqstant, gialadarba tali cmieni m'humiex parti mill-proposta approvata u sahansitra huma projbiti permezz tal-kundizzjoni numru 7 inkluza mal-permess mhuz ezegwibbli *a fol* 215A, allura t-Tribunal ma jara ebda relevanza ghall-argument tal-appellanti f'dan laggravju.
Ghaldaqstant, it-tmien aggravju qed jigi michud.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatment dan l-appell,ihassar in-notfika talpermess, u jordna lill-applikant sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din iddecizjoni jipprezenta pjanti bi tqassim ta' *massing* rivedut sabiex jinzamm irtirar ta' 2 metri fir-raba' livell mill-hajt divizjorju tal-propjeta' adjacenti fi Triq Norfolk. It-Tribunal jordna lisSegretarja tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex terga' tohrog in-Notifika tal-permess PA 7004/21 fi zmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta' dawn il-pjanti, u abbazi ta' dawn l-istess pjanti riveduti u l-kundizzjonijiet gia mposti.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma kif gej:

1. It-Tribunal mar kontra dak li jrid l-artikolu 31 tal-Kap. 551 billi ordna tibdil fil-pjanti fid-decizjoni tieghu bla ma ta l-opportunita lill-partijiet jikkonsidraw l-effett ta' tali bidliet fuq il-proposta u ghalhekk inghatat decizjoni fuq kwistjoni li l-appellanti ma kellhomx opportunita isemmghu lehinhom;

2. It-Tribunal injora policy specifika ghas-sit cioe policy NHSE09 Urban Conservation Area tal-pjan lokali li tqis li s-sit jinsab f'zona kategorija A li esplicitament tipprojbixxi zieda ta' sulari fuq proprjetajiet category A. In oltre policy NHSJ06 tippermetti zieda ta' sulari f'zona ta' konservazzjoni urbana sakemm ma hemmx divjet skont policy NSHE09. It-Tribunal mar kontra dawn il-policies billi qies il-kuntest li magenb is-sit hemm sit li jaqa' f'kategorija B li ippermetta sulari addizjonali. Zied li l-policy NHSJ06 ma kellhiex tigi applikata f'izolament billi tmur kontra l-iSPED Oggettivi Urbani 2.3 u 2.4 li jghidu li jrid jittiehed kont tal-kuntest u li l-izvilupp isir b'mod li l-iskyline ma tigix affettwata negattivament. Qal ukoll li policy P4 tad-DC2015 tqis li f'zona ta' konservazzjoni urbana l-gholi kommess ezistenti jigi meqjus minn analizi tal-istreetscape. Irrefera wkoll ghall-artikolu 52 tal-Kap. 552 li l-iSPED jipprevali fejn hemm konflitt u ghalhekk ikkonkluda, erronjament skont l-appellanti, li l-gholi ezistenti fil-madwar kellu jipprevali u jindirizza l-izvilupp propost;

3. It-Tribunal zbalja wkoll meta applika policy P6 Transition Design Solutions meta l-istess Tribunal ammetta li mhix intiza ghal siti li jaqghu f'UCA.

It-tieni aggravju

Il-Qorti ser tindirizza qabel xejn it-tieni aggravju tal-appellanti li hu l-qofol tal-kwistjoni kollha. It-Tribunal jaqbel li din il-proprjeta fil-UCA hi kategorizzata 'A' u identifikata bhala landmark building skont policy NHSE08 tal-pjan lokali. Il-pjan lokali f'dan il-kaz fil-policy NHSE09 tqis is-sit fejn qed jintalab l-izvilupp bhala wiehed li jaqa' fil-kategorija A u li ghalih hemm divjet car u specifiku ghas-sit li ma jistax jizdiedu sulari ohra ma' dawk ezistenti. Ebda kutrumbajsa tal-Awtorita u tat-Tribunal ma ixxejjen dan id-divjet li jrid il-legislatur u ghadu hemm. L-iskop ta' din il-policy hi l-protezzjoni bla eccezzjoni, hlief dawk imsemmija fl-istess policy, tal-proprjeta li jaqghu f'din il-kategorija u li ghalihom japplika l-policy NSHE09 kif inhu dan il-kaz.

'Il-kuntest' li ipprova jsib soluzjoni ghaliha t-Tribunal bhala gustifikazzjoni ghac-cahda tal-applikazzjoni ta' policy dwar 'siti specifici' mhux legalment korrett. Il-policy NHSJ06 li tirreferi specifikament ghaz-zoni tas-Sliema u San Giljan fil-UCA, kif inhu dan il-kaz isemmu l-principju li ebda zidiet ma jsiru fuq proprjetajiet category A ghalkemm tippermetti zidiet f'sitwazzjonijiet ohra. Hawn ma hemm ebda kuntest x'jigi analizzat. Hemm x'hemm fil-madwar u x'tip ta' zviluppi gew permessi minkejja li dan is-sit hu category A hi irrelevanti. Meta saru l-policies mal-pjan lokali u z-zona giet maqsuma f'kategoriji l-legislatur kien jaf x'qed jaghmel meta ried li din il-proprjeta partikolari tkun kategorija 'A' u mhux 'B' jew 'C' kif inhuma ohrajn fl-istess triq. Ir-relevanza tal-'kuntest' semmai kellha tinsab meta inghataw il-permessi li setghu irriflettew negattivament fuq din il-proprjeta mill-protezzjoni gholja li kien jixirqilha fil-madwar taghha. Imma l-argument ma jistax issa jinqaleb bil-kontra u tigi injorata policy specifika b'divjet assolut biex ingibu l-binjiet fil-madwar fl-istess gholi. Din il-proprjeta bhal ohrajn f'din il-kategorija qed jigu immarkati ghal protezzjoni minn alterazzjonijiet sinifikanti u hekk ghandu jibqa' sakemm il-legislatur jogghbu jzomm dan id-divjet.

Lanqas l-argument li hemm xi konflitt materjali mal-iSPED ma jreggi. Il-Qorti ma tara ebda konflitt. L-iSPED isemmi principji generali li jixprunaw l-ippjanar tal-izvilupp. Imkien ma jghid li ghandu jigi skartat u eliminat dak li pjan lokali jordna esplicitament b'mod biex jigi applikat principju generali. Ghalhekk l-applikazzjoni tal-artikolu 52 tal-Kap. 552 ma fih ebda gustifikazzjoni f'dan il-kaz meta la hemm xi konflitt u wisq anqas xi divergenza materjali bejn il-pjan lokali fl-ispecifiku tas-sit in kwistjoni ma' dak li jrid l-iSPED b'mod generali.

L-istess jinghad ghal policy P4 dwar l-gholi prevalenti fi triq li ghandha tigi osservata meta teskludi l-applikazzjoni taghha f'kaz ta' siti specifici policies f'lokalita fejn il-pjan lokali jipprevali.

Anki r-rimarki tat-Tribunal rigward l-artikolu 72(2)(a) tal-Kap. 552 mhix f'posthom. Hu minnu illi dan l-artikolu jaghti setgha lit-Tribunal li jqis diversi fatturi meta jkun qed jikkonsidra zvilupp. B'danakollu dak li pjan jew policy ma jhallix diskrezzjoni dwar dak

li jista' jsir, is-setgha tat-Tribunal hi biss li japplika dak li jrid b'mod car il-pjan u xejn aktar.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh u ma hemm lok li jigu kunsidrati l-aggravji l-ohra.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Din l-Art Helwa , tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta' Gunju 2024, u billi l-izvilupp propost hu projbit mill-pjan lokali, il-permess PA7004/21 hu bla effett u sahha fil-ligi. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur