**QORTI TAL-APPELL**

**(KOMPETENZA INFERJURI)**

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

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

**Illum L-Erbgha, 30 ta' April, 2025**

Numru 2

**Appell Nru. 55/2024**

**Aquicoil Limited**

**vs**

**L-Awtorita' tal-Ippjanar**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi interessati Dr Myra Kay Tinley, Dr Terence Tinley u Din l-Art Helwa tal-14 ta' Ottubru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-24 ta' Settembru 2024 li laqa' l-appell in parti tal-applikant u ordna l-hrug tal-permess PA8332/21 'to demolish the existing property whilst retaining the facade at ground floor and to construct 5 one bedroom units and a two bedroom duplex penthouse to bring the property in line and matching the adjoining third party property', f'tas-Sliema, bit-tibdiliet minnu imsemmija;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li irrimettiet ruhha ghal gudizzju tal-Qorti;

Rat ir-risposta tal-applikanta li ssottomettiet 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 jikkoncerna talba sabiex titwaqqa dar ezistenti filwaqt li tinzamm il-faccata tal-bini fil-livell terran, u l-kostruzzjoni ta' 5 *units* b'kamra tas-sodda wahda u *duplex penthouse* b'zewg kmamar tas-sodod. Ili s-sit *de quo* jinsab f'zona residenzjali u ta' konservazzjoni urbana [Skont Mappa SJ1 tal-Pjan Lokali ghall-Portijiet tat-Tramuntana], fi Triq Santa Margerita, fil-lokalita' ta' Tas-Sliema.

Illi l-izvilupp in mertu gie rrifjutat abbazi ta' raguni wahda (1) tar-rifjut, *ossia* li:
1. L-gholi propost imur kontra *Urban Objectives* 2.3 u 2.4 tal-iSPED li jippromwovu approcc xpunat mill-kuntest ghall-kontroll tal-gholi tal-bini f'zoni ta' konservazzjoni urbana, ghallprotezzjoni tal-i*skyline* tradizzjonali urban. Il-proposta tmur ukoll kontra *policies* P35 u P39 tal-linja gwida DC15 li jirrikjedu li l-gholi tal-bini jkun ibbazat fuq analizi ta' l-i*streetscape* sabiex ma jinholoqx impatt vizwali inaccettabbli.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' b'aggravju ewlieni fejn jargumenta li bid-decizjoni taghha l-Awtorita' naqset milli tapplika lprovvedimenti tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta, u objettivi ohra tal-iSPED li jimmiltaw favur l-izvilupp propost. Jinghad li l-izvilupp propost huwa in linea mal-*policies* tal-Pjan Lokali li jirregolaw is-sit, filwaqt li jissodisfa l-kriterji u r-rekwiziti kollha applikabbli u li huma necessarji sabiex l-izvilupp jigi approvat, inkluz, izda mhux limitat, ghallprovvedimenti tal-*policies* P35 u P39 tad-DC15. L-appellant ikompli jishaq li l-izvilupp kif propost m'huwiex ser johloq impatt vizwali inaccettabbli tenut li l-istess zvilupp ghandu jinqara fid-dawl ta' dak tal-izvilupp biswit. Illi proposti simili gew approvati f'kazijiet numeruzi, u ghalhekk sitwazzjonijiet simili ghandhom jigu determinati bl-istess mod.

Illi fil-kompetenza taghha bhala konsulent estern, is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali (SCH) issottomettiet ir-risposta taghha fil-konfront tal-appell odjern fejn tinnota li lis*treetscape* ezistenti hija kkaratterizzata minn serje ta' bini fuq zewg sulari pprezervat u ben legibbli. Illi l-i*streetscape* man-naha l-ohra tat-triq hija wkoll ikkaratterizzata fl-intier taghha minn binjiet tradizzjonali fuq zewg sulari, inkluz strutturi fuq il-bejt. Jinghad li lproposta tfittex li tohloq bini ta' erba' sulari u iehor irtirat fejn tali binjiet ghadhom intatti. L-SCH tinnota ulterjorment li filwaqt li tirrikonoxxi li l-propjetajiet man-naha tal-lemin tassit huma notevolment oghla, tesprimi thassib dwar il-holqien ta' hitan t'appoggi mikxufa man-naha tax-xellug u li ser ikomplu joholqu *domino effect*. Illi ghalhekk, is-Sovrintendenza hija tal-opinjoni li l-unika volum addizzjonali li ghandu jigi kkunsidrat huwa sular irtirat fuq dak ezistenti u li preferibbilment ikun irtirat ukoll min-naha tax-xellug sabiex jigi eliminat hajt t'appogg mikxuf. Jinghad li kwalunkwe volum ulterjurli huwa oggezzjonabbli mill-SCH u jmur kontra l-*policies* P35 u P39 tad-DC15, kif ukoll *Urban Objective* 2.3 tal-iSPED.

Illi fir-risposta taghha, l-Awtorita' zemmet ferm mal-oggezzjoni taghha u fil-konfront talaggravju mressaq mill-appellant issostni li l-gholi propost ser jiggenera impatti vizwali negattivi gewwa *streetscape* kommess b'maggoranza ta' bini gholi zewg sulari biss. LAwtorita' tkompli targumenta li d-decizjoni tal-Kummissjoni kienet in fatti ibbazata fuq ilprovvedimenti ta' Artikolu 72 tal-Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta, u cioe' abbazi tarregolamenti tal-Pjan Lokali u l-policies applikabbli fuq is-sit, flimkien mar-risposti talkonsulenti, *commitments* u zviluppi simili fil-vicinanzi tas-sit, u dan kollu sakemm t-tali konsiderazzjonijiet huma meqjusa ta' sustanza sinjifikanti ghall-ippjanar u ghall-kaz. LAwtorita' tirrileva ulterjorment li, kif dejjem jigi ddeterminat fit-tali cirkostanzi, levalwazzjoni tal-Awtorita' kienet ibbazata fuq numru ta' provvedimenti, fosthom il-context driven approach rikjest skont l-Objettiv Urban 2.3 tal-iSPED; kuntest ikkaratterizzat bi zviluppi ta' zewg sulari gewwa Zona ta' Konservazzjoni Urbana sensittiva, u sahansitra b'numru ta' bini protett bi skedar fil-vicinanzi tas-sit odjern. Ghalkemm huwa minnu illi lizvilupp biswit fuq in-naha tal-lemin tas-sit huwa mibni oghla mill-bqija tat-triq, qed jingibed l-attenzjoni ghall-fatt illi gewwa l-istess *streetscape*, u circa 20 metru biss 'l boghod fuq innaha tax-xellug tas-sit odjern, tinsab ir-residenza skedata fejn kien jabita l-poeta Dun Karm Psaila, filwaqt illi

circa 40 metru 'l boghod u gewwa l-istess Triq Santa Margerita jinsabu zewg ringieli ta' zviluppi protetti bi skedar Grad 1. L-Awtorita' taccenna illi proposta ta' erbgha sulari u sular irtirat addizzjonali, ma ssegwix it-*townscape configuration* u s-*skyline* kif iggwidata minn Guidance G2 u l-*prevailing height to width ratio* skont *Policy* P4 tadDC15, u dan state illi r-ringiela ta' zviluppi ezistenti gewwa l-i*streetscape* huwa wiehed uniformi b'gholi ta' zewg sulari u b'ritmu partikolari illi ghandu jigi ppreservat. Dan qed jinghad specjalment meta wiehed jikkonsidera wkoll illi ser ikun qed jinholoq '*blank party wall*' estensiv; hajt mikxuf illi ser ikun qed ihares ghal fuq ir-residenza skedata ta' Dun Karm Psaila, u ta' impatt vizwali negattiv fuq il-kuntest sensittiv tal-madwar, stabbilit bhala Zona ta' Konservazzjoni Urbana. Maghdud ma' dan, qed jinghad ukoll illi l-proposta in kwistjoni ser tkun impatt fuq il-madwar mill-lat tal-potenzjal commitment, stante illi l-approvazzjoni taghha ser tkun qed tohloq precedent perikoluz ghal proposti ohra tal-istess ghamla u gholi, b'rizultat illi l-imsemmi '*blank party wall*' ser jispicca jitressaq aktar fil-vicinanzi tarresidenza skedata. F'dan ir-rigward, l-Awtorita' taghmel referenza wkoll aghr-risposta ta' konultazzjoni tal-SCH fil-process tal-applikazzjoni.

Illi waqt is-seduta tad-19 t'Ottubru 2023, Din l-Art Helwa bhala terzi nteressati jiddikjaraw li qed jistriehu fuq ir-risposta tal-Awtorita'.
Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tassottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi permezz ta' aggravju ewlieni, l-appellant qed jagmel assunzjoni b'sahhitha li l-izvilupp huwa in linea mal-*policies* tal-Pjan Lokali li jirregolaw is-sit, filwaqt li jissodisfa l-kriterji u r-rekwiziti kollha applikabbli. Ghal dan il-ghan, jinghad li d-decizjoni tal-Awtorita' tonqos milli tapplika l-provvedimenti tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta, u objettivi ohra taliSPED li jimmiltaw favur l-izvilupp propost, filwaqt li jigi sostnut li l-istess zvilupp m'huwiex ser johloq impatt vizwali inaccettabbli tenut li dan ghandu jinqara fid-dawl tal-izvilupp biswit.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal josserva li l-appellant jonqos milli jindika b'mod specifiku kif l-izvilupp propost huwa in linea mal-*policies* kollha applikabbli. Illi min-naha l-ohra, d-decizjoni talAwtorita' taghmel referenza ghal *policies* specifici tad-DC15 u objettivi tal-iSPED, inkluz motivazzjoni ghal mod ta' kif tali *policies* m'humiex qed jigu rispettati bl-izvilupp propost.

Illi ghalhekk dan it-Tribunal sejjer jindaga jekk id-decizjoni tal-Awtorita' kinitx ibbazata fuq apprezzament tajjeb tal-*policies* applikabbli ghas-sit, in linea ma' dak li jipprovdi l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 kwotat mill-appellant, li jistipula li fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni ghall-permess ghall-izvilupp, il-Bord tal-Awtorita' ghandu jqis, l-ewwel u qabel kollox, ilpjanijiet, *policies* u regolamenti applikabbli, izda wkoll "*kull haga ta' sustanza, kompriz commitments legali fil-vicin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji li l-Bord jista' jqis bhala rilevanti*", kif ukoll ir-rapprezentazzjonijiet minn terzi persuni interessati u minn konsulenti esterni.

Illi t-Tribunal jibda billi jippuntwalizza li f'Zoni ta' Konservazzjoni Urbana, bhal fil-kaz odjern, l-evalwazzjoni tal-gholi tal-bini ghandha tkun ibbazata fuq analizi tal-i*streetscape* kif stabbilit f'*policy* P4 b'konnessjoni ma' *policies* P35 u P39 tal-linja gwida DC15, fejn dawn ta' l-ahhar gew kwotati mill-Awtorita' fir-rifjut taghha. Illi f'dawn il-*policies* johrog bic-car li f'kaz ta' proposti li jinkludu tibdil fl-gholi tal-bini f'centri storici ghandu jkun hemm kunsiderazzjoni tal-kuntest u r-*roofscape* tal-madwar, u fejn l-gholi ezistenti li jipprevali fuq in-naha tat-triq fejn l-izvilupp huwa propost ghandu jiehu precedenza.

Illi dan l-istess approcc jimxi in linea mal-objettivi tal-iSPED, partikolarment *Urban Ojectives* 2.3 u 2.4, kwotati wkoll mill-Awtorita', u li jfittxu li jtejjbu il-pajsagg urban u l-ambjent f'centri storici 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."*

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-*roofscape* tal-madwar. Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal jinnota li l-evalwazzjoni tal-gholi tal-bini f'tali zoni m'ghandux jieqaf biss salimmagini mill-perspettiva tat-triq, izda

tali objettivi tal-iSPED jixhtu l-importanza ghallkunsiderazzjoni tal-i*skyline* b'vizibilita' minn distanzi ta' veduti medji u twal.

Illi dan l-approcc kuntestwali ghar-*roofscape* tal-madwar ikompli jsib sostenn f'dak li titlob illinja gwida G2 tad-DC15, kwotata mill-Awtorita' fir-risposta taghha ghal dan l-appell, u li tipprovdi li "*Roofscapes are not only seen at street level but have long-distance implications... The impact of development on the skyline should therefore be taken into consideration",* kif ukoll f'dak li titlob il-*policy* P4 tal-linja gwida DC15, kwotata wkoll millAwtorita', u 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 t-Tribunal ha konjizzjoni tal-kuntest ta' madwar is-sit odjern fejn, b'referenza ghar-ritratti prezentati mill-applikant fil-process tal-applikazzjoni [Dok. 15B u 88A fl-inkartament tal-PA8332/21], jidher li s-sit odjern huwa mdawwar b'serje ta' bini gholi fuq sitt sulari lejn it-tarf ta' Triq Santa Margerita u mmedjatament kontigwu man-naha tal-lemin tas-sit odjern. Illi t-Tribunal ikompli josserva li dan il-bini gholi jibqa' jdur sahansitra sal-parti retrostanti tas-sit odjern, b'massa ta' bini thares fuq il-parti retrostanti tar-ringiela ta' zvilupp li jibqa' fi Triq Santa Margerita u li tifforma l-kumplament tal-i*streetscape* immedjata fil-*perimeter block* tas-sit odjern. Illi ghalkemm tezisti massa ta' bini gholi fl-isfond ta' dawn ilpropjetajiet, huwa minnu dak indikat mill-Awtorita', li filwaqt li s-sit odjern huwa konsistenti minn binja fuq tlett sulari, in-naha tax-xellug tas-sit odjern hija kkaratterizzata minn ringiela ta' bini b'faccati tradizzjonali fuq zewg sulari u sular irtirat fil-livell tal-bejt. Madanakollu, dan l-arrangament fuq zewg sulari fuq in-naha tax-xellug tas-sit m'huwiex limitat ghallkumplament tal-i*streetscape* u dan tenut li l-istess *streetscape* tibqa' ddur ghal Triq Dun Karm Psaila, fejn jezistu numru ta' binjiet b'gholi li jvarja minn zewg sulari, ghal tlett sulari u sahansitra ghal erba' sulari u sular irtirat, fejn din ta' l-ahhar tikkombacca direttament mal-ex residenza ta' Dun Karm Psaila, li l-Awtorita' taghmel referenza ghaliha fir-risposta taghha. Notevolment, it-Tribunal jinnota li l-binja skedata fl-oghla grad ta' protezzjoni kantuniera bejn Triq Santa Margerita u Triq Dun Karm Psaila, u li l-Awtorita' taghmel referenza ghaliha fir-risposta taghha ghal dan l-appell, hija sahansitra wkoll binja fuq erba' sulari.

Hawnhekk it-Tribunal josserva li l-kuntest tas-sit in kwistjoni hu dak li hu, tant li dan itTribunal isibha ferm difficli jinjora l-fatt li s-sit odjern huwa mdawwar b'sensiela ta' bini gholi u jikkumbacca direttament ma' hajt t'appogg mikxuf u estensiv ta' madwar tlett sulari u nofs, bhal ma donnha qed taghmel l-Awtorita' fir-risposta taghha ghal dan l-appell.

Illi minn analizi tal-pjanti sottomessi fil-process tal-applikazzjoni, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li lproposta originali kienet tinkludi z-zamma tal-faccata fil-livell terran u estensjoni vertikali li tlahhaq sal-gholi tal-propjeta' biswit man-naha tax-xellug, b'total ta' sitt sulari fuq il-faccata u iehor irtirat [Pjanta tal-elevazzjoi a fol 1G fl-inkartament tal-PA8332/21]. Illi naturalment, tali proposta m'hijiex wahda sensibbli fil-kuntest tal-kumplamennt tal-i*streetscape* immedjata, u dan tenut li flok qed ittaffi l-hajt t'appogg ezistenti u estensiv b'soluzzjoni transitorja xierqa, qed tkompli tamplifika l-impatt vizwali krejat bl-istess hajt iktar 'l gewwa fl-i*streetscape*. Minkejja dan, it-Tribunal josserva li l-ahhar pjanti sottomessi mill-applikant qabel id-decizjoni finali tal-Kummissjoni, jipproponu z-zamma kollha tat-tlett sulari fuq ilfaccata, inkluz il-maggiorparti tal-izvilupp intern ezistenti [Pjanti a fol 144B sa 144F fl-inkartament tal-PA8332/21], biex b'hekk gie indirizzat thassib imressaq mill-SCH fir-rigward tat-twaqqiegh estensiv li kien propost originarjament, hekk kif innutat mill-SCH stess fl-ahhar risposta ta' konsultazzjoni *a fol* 164A. Minkejja dan, flistess risposta taghha, l-SCH tesprimi thassib dwar l-estensjoni vertikali proposta, u liema estensjoni tinkludi z-zieda ta' zewg sulari shah u iehor irtirat [Dok. 144F fl-inkartament tal-PA8332/21]. L-SCH fil-fatt tkompli testendi l-istess thassib anki fil-mori ta' dan l-appell billi tipproponi li l-izvilupp ghandu jkun limitat biss ghal zieda ta' sular irtirat fuq dak ezistenti.

Illi mill-ahhar pjanti proposti, it-Tribunal jinnota li filwaqt li qed jizdiedu zewg sulari addizzjonali u iehor irtirat mal-binja gia ezistenti, l-izvilupp propost qed ifittex li johloq skema ta' transizzjoni bejn iz-zewg estremitajiet ta' gholi fuq kull naha tas-sit odjern. Hawnhekk, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-*policy* P6 tal-linja gwida DC15 li tahseb ghal dawk il-kazijiet fejn jezisti *gap* bejn *commitments* oghla u ezistenti, sabiex tinkiseb soluzzjoni transitorja ghal konsolidazzjoni tal-i*streetscape* ezistenti. It-Tribunal jaghmel 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*". Illi l-istess sitwazzjoni tat-tielet xenarju tal-*policy* P6 hija fil-fatt riflessa fil-kuntest tal-i*streetscape* in kwistjoni u, ghalhekk, 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 t-Tribunal ma jistax jaqbel ma' l-Awtorita' li l-izvilupp propost ser ikollu effett detrimentali fuq l-ambjent u l-i*skyline* tal-madwar, li fil-prezent hija midfuna qalb bini ferm oghla kemm f'kull tarf tal-istess *streetscape* li jifforma parti minnha s-sit odjern, kif ukoll flisfond ta' wara li hu dominat mill-elevazzjonijiet ta' wara ta' bini gholi fuq seba' sulari li jhares fuq Triq Guze' Howard. Illi jekk jigi njorat l-i*skyline* tal-bini 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 tal-fehma 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. 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 parti mill-hajt tal-appogg mikxuf u estensiv ghandu jkun wiehed accettabbli fil-principju.

Nonostante dan, it-Tribunal ikompli billi jaghmel referenza partikolari ghall-i*streetscape elevation a fol* 144F u jinnota li t-transizzjoni kif riveduta fil-process tad-decizjoni, u li tinkorpora *massing* mtarrag 'l isfel mill-propjeta' adjacenti fuq in-naha tal-lemin, timmerita soluzzjoni aktar sensibbli. Illi filwaqt li t-Tribunal huwa fi qbil li l-izvilupp jigi estiz b'zewg sulari u iehor irtirat, u dan tenut il-*commitment* ferm oghla fuq il-propjeta' adjacenti, itTribunal iqis li l-oghla sular fil-livell tal-bejt m'ghandux jigi rtirat biss mill-faccata izda ghandu jigi rtirat ukoll mill-faccata tal-genb b'almenu 1.2 metri. Illi hija l-fehma konsidrata ta' dan it-Tribunal li bi tnaqqis tal-volum fl-oghla livell, b'irtirar mill-hajt divizorju malpropjeta' tan-naha tax-xellug, ghandha tinkiseb transizzjoni iktar gradwali u sensibbli malkumplament tal-i*streetsacpe* tul Triq Santa Margerita.

Illi tali soluzzjoni ghandha titqies bhala ammeljorament anki fl-ambitu tal-ambjent skedat ta' madwar is-sit, li l-Awtorita' taghmel referenza ghalih fir-risposta taghha ghal dan l-appell. Illi filwaqt li lpropjetajiet skedati li tirreferi ghalihom l-Awtorita' u li jinsabu fiz-zewg kantunieri bejn Triq Santa Margerita u Triq Dun Karm Psaila, huma biss madwar 20 metru u 40 metru boghod mis-sit odjern,itTribunal jirrimarka li, f'sitwazzjonijiet bhal dawn, l-importanza li tigi salvagwardjata l-integrita' vizwali taz-zona hija sahansitra ferm iktar krucjali, u liema integrita' fil-prezent qed tigi kkompromessa b'hajt t'appogg mikxuf u estensiv. Illi din l-importanza hija riflessa fic-Cirkolari 3/20 li tipprovdi li "*for each scheduled property, especially Grade 1 buildings, the context/setting is deemed to be highly significant, which includes both the building and its surroundings*".

Illi kif definit fic-Cirkolari 3/20, l-ambjent ta' propjeta' skedata ghandu jinkludi kemm ilpropjeta' nnifisha kif ukoll il-madwar, fejn dan ta' l-ahhar hu milqut minn zvilupp li jvarja skont l-iskala tal-proposta fuq bazi ta' *case-by-case*. Illi hekk kif innutat supra, f'dan il-kaz hija sahansitra l-propejta' skedata fl-oghla grad ta' protezzjoni li tinsab fuq erba' sulari malfaccata, filwaqt li l-propjeta' li l-Awtorita' taghmel referenza ghaliha bhala ir-residenza skedata fejn kien jabita l-poeta Dun Karm Psaila tikkombacca direttament ma' bini fuq erba' sulari u iehor irtirat.

Ghaldaqstant, in vista' tal-kunsiderazzjonijiet kollha supra, dan it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament dan l-appell b'dana li, ai termini tal-Artikolu 31 tal-Kapitolu 551 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandhom jigu sottomessi pjanti riveduti bi tnaqqis fil-*massing* fil-livell tal-bejt sabiex tinzamm distanza ta' 1.2 metri mill-hajt divizorju mal-propjeta' adjacenti fuq in-naha tax-xellug tas-sit odjern, meta wiehed ihares lejn il-faccata, u b'hekk tinkiseb transizzjoni iktar gradwali u sensibbli bejn l-estremitajiet tal-gholi tal-hajt t'appogg mikxuf u l-kumplament tali*streetscape* iktar baxxa fi Triq Santa Margerita.

Decide**:**
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatment dan l-appell, ihassar ir-rifjut, u jordna lill-applikant sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni jipprezenta deskrizzjoni tal-proposta riveduta u pjanti bi tqassim ta' *massing* rivedut sabiex, fil-hames livell tal-bejt, jinzamm irtirar ta' 1.2 metri mill-hajt divizjorju tal-propjeta' adjacenti man-naha tax-xellug u dan oltre l-irtirar gia propost mill-faccata. It-Tribunal jordna lis-Segretarja tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex tohrog in-Notifika tal-permess PA 8332/21 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. Il-permess inghata bi ksur tal-artikolu 31 tal-Kap. 551 billi ordna tibdil fil-pjanti ghall-oghla sular bla ma dan sar qabel id-decizjoni biex il-partijiet ikollhom l-opportunita jissottomettu dwar dan it-tibdil;

2. Id-decizjoni tat-Tribunal tmur kontra UO2 tal-iSPED rigward il-'context driven approach' dwar gholi ta' bini f'UCA. Tmur kontra policy P35 tad-DC2015 rigward kif jigi kalkulat l-gholi tal-bini f'UCA u dan a bazi ta' streetscape analysis kif stabbilit f'policy P4 tad-DC2015 fejn l-estent tal-istreetscape hu ben definit fl-illustrazzjoni ta' figura 18(b). It-Tribunal mar oltre dan il-parametru u sahansitra ikkonsidra binjiet fuq wara tas-sit fi triq ohra;

3. It-Tribunal fl-ordni ta' pjanti emendati b'zieda ta' sular shih u sular irtirat fil-hames livell skont policy P6 tad-DC2015 li titkellem fuq transition design solutions zbalja billi policy P39 hi policy specifika dwar sulari irtirati fil-UCA u policy P6 ma tistax tinnewtralizza policy specifika. F'din il-kaz ma hemmx commitment ta' set back floors fuq naha jew ohra tas-sit biex tigi applikata l-policy;

4. It-Tribunal skarta l-fehma tas-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali minghajr ma immotiva r-raguni b'mod ragonevoli u dan imur kontra l-artikolu 72 tal-Kap. 552.

**It-tieni aggravju**

Principju generali tal-iSPED f'Urban Objective 2.3 hu li jkun hemm harsa lejn il-kuntest biex jigi determinat l-gholi ta' binjiet f'UCA. Il-policy specifika dwar dan hi policy P35 abbinata ma' policy P4. Il-policy P35 titkellem fuq Building Heights Interpretation f'UCA u titfghek ghal policy P4 biex turik kif isir 'streetscape analysis', ghal dak li jirrigwarda l-faccata fuq it-triq. Il-policy P4 tispecifika b'mod car bla ebda direzzjoni mod iehor li 'The existing committed prevailing height to width ratio will be derived through a streetscape analysis, the extent of which (area of influence) is illustrated in Figure 18b in line with the provisions of P34. Billi s-sit hu vicin kantuniera l-figura 18b tipprovdi ghal dak li l-Awtorita u t-Tribunal kellhom iqisu biex jaslu ghal konkluzjoni jekk l-gholi tal-izvilupp kienx wiehed accettabbli jew le skont ma jridu l-policies rilevanti u specifici ghal kwistjoni. Skont il-figura 18b it-tieni ipotesi ghal binjiet vicin kantuniera jridu jittiehdu in konsiderazzjoni erba' binjiet fuq in-naha

tat-triq fejn qed isir l-izvilupp u hames binjiet fuq il-faccata l-ohra tat-triq. Kif jirrizulta mhux kontestat mis-sottomissjonijiet tal-appellanti l-gholi prevalenti f'dawn il-binjiet hu ta' zewg sulari (hames binjiet), b'binja wahda ta' tlett sulari u tlett binjiet ta' sitt sulari.

Ghaldaqstant it-Tribunal ma kellux isib soluzzjoni differenti jew forsi aktar attraenti billi jistharreg binjiet fuq wara tas-sit jew fit-triq jew f'toroq ohra. Dan mhux dak li trid il-policy. Jekk inhargux permessi ohra b'konsiderazzjonijiet differenti ghal dak li qed jinghad hawn, hi irrelevanti ghall-iskop ta' dan l-appell. Altrimenti jekk wiehed jiggustifika zvilupp biex iqabblu ma' iehor li inghata permess ghalih mhux skont dawn il-policies izda ghal ragunijiet ohra, ikun qed jirrendi l-policies rilevanti bla ebda skop jew sahha. B'zieda wkoll ikun qed jikkreja 'domino effect' biex eccezzjoni issir regola.

Ghal daqshekk biss l-aggravju qed jigi milqugh u l-izvilupp ifalli.

**Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tat-terzi u ghalhekk tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-24 ta' Settembru 2024, u tikkonferma r-rifjut mahrug mill-Awtorita tal-PA8332/21. Spejjez ghall-applikant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur