QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 1 ta' Frar, 2023

Numru 8

Appell Nru. 58/2022

Din l-Art Helwa, Moviment Graffiti, The Archaeological Society Malta, Karl Buhagiar u James Buhagiar
vs
l-Awtorita' tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza, Dominic Micallef ghan-nom ta' Mdina Property Ltd

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Din l-Art Helwa u ohrajn tat-3 ta' Ottubru 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-13 ta' Settembru 2022 li biha laqa' limitatament l-appell tal-appellanti kif gej:

> Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jilqa' limitatament dan l-appell, b'dana illi qed ihassar id-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar tal-Ippjanar tad-29 ta' April 2021 u konsegwentament ihassar in-notifika tal-permess tal-izvilupp PA 8732/18, u qed iregga lura l-applikazzjoni fi stadju ta' qabel il-case officer's report sabiex:
> …
> Ghaldaqstant, it-Tribunal jordna illi l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell terga' tigi rimessa quddiem l-Awtorita' sabiex tiddermina mill-gdid l-

applikazzjoni odjerna fid-dawl tal-konsiderazzjoni maghmula minn dan it-Tribunal hawn fuq f'din id-decizjoni.

L-applikazzjoni numru 8732/18 mertu ta' dan l-appell tghid hekk:

> Demolition of existing commercial and residential buildings and construction of a five star hotel (Class 3B) having 81 guest rooms spread over 4 terraced floors and 1 receded floor, including ancillary facilities such as restaurants, conference area, two pools at roof level, landscaping works, entrance forecourt and service areas. The proposal also includes an ancillary underground service area under entrance forecourt and small parking area across the road, two pedestrian tunnels underneath the roads and a sunken LPG tank", flr-Rabat, Mdina;

L-appellant Din l-Art Helwa u ohrajn talbu varjazzjoni tad-decizjoni fuq aggravju wiehed biss li ser jigi indirizzat aktar l-isfel.

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat ir-risposta tal-applikanta li wkoll issottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan huwa appell intavolat minn terzi kontra l-hrug tal-permess PA 8732/18 li jirrigwarda proposta ta' twaqqiegh ta' binjiet kummercjali u residenzjali ezistenti u kostruzzjoni ta' lukanda ta' hames stillel ta' Klassi 3B fuq erba' livelli terraced u iehor irtirat, inkluz facilitajiet ancillari, xogholijiet ta' landscaping, forecourt ghad-dhul u zona ghas-servizzi. Il-proposta tinkludi ukoll zona tas-servizz taht l-art u parkegg zghir fuq in-naha l-ohra tat-triq, kif ukoll tank tal-LPG u zewg mini ghall-utenti pedonali taht ittoroq. Is-sit de quo jinsab barra z-zona tal-izvilupp tar-Rabat u f'zona identifikata bhala Category 1 Rural Settlement [Skont Mappa 3.2 tal-Pjan Lokali ghall-Majjistral] f'kantuniera bejn it-Telgha tas-Saqqajja u Triq l-Infetti. Is-sit jinsab ukoll fiz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana tar-Rabat u f'zona identifikata bhala Area of High Landscape Value [Skont in-Notifika tal-Gvern 348 tal-2001] u Area of Archaeological Importance [Skont in-Notifika tal-Gvern 1064 tal-2013] tal-Imdina.

Illi permezz tal-appell odjern l-appellanti qed iressqu tnax-il aggravju, ossia li:
1. L-Bord tal-Ippjanar adotta procedura rregolari li mhux kontemplata fil-liġi bi ksur għal Ligi Sussidjarja 552.13 u nuqqas ta' konsiderazzjoni lejn il-proviżjonijiet tal-Kap 552 tal-liġijiet ta' Malta, u dan ghaliex l-aspett ta' disinn gie kkunsidrat bhala materja rizervata minghajr ma ttiehdet decizjoni dwaru u meta l-applikazzjoni hija waha ta' natura full development. Illi l-Bord kellu jaghti kunsiderazzjoni ghar-rapprezentazzjonijiet maghmula f'dan ir-rigward.

2. Illi l-izvilupp propost huwa fi ksur tal-Policy NWLA2 tal-Pjan Lokali ghan-nuqqas ta' salvagwardja tal-integritá vizwali tas-sit u nuqqas milli jigu protetti elementi tal-wirt kulturali bil-massa u l-volum u għalhekk kontra Thematic Objective 8.7 tal-iSPED.
3. Illi d-decizjoni tal-Bord naqset milli issegwi l-policies NWMD 02 Consolidation of Business Activities u NWUS 3 Residential Area.
4. Illi l-izvilupp huwa fi ksur ghal policy NWCO 04 tal-Pjan Lokali li tirregola Areas and Sites of Archaeological Importance.
5. Nuqqas ta' aderenza ghal Urban Objective 2.3 tal-iSPED u P4 u P35 tal-linja gwida DC15.
6. Nuqqas ta' aderenza ghal Urban Objective 2.2 tal-iSPED u P5 tal-linja gwida DC15.
7. Nuqqas ta' aderenza ghal Rural Objective 1 tal-iSPED minhabba tehid ta' art agrikola u ssigillar tal-hamrija.
8. Illi l-izvilupp huwa fi ksur tal-objettivi tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014 minhabba pavimentar fuq art li tinhadem bi hsara fuq is-settur agrikolu, l-konservazzjoni tal-hamrija, il-biodiversita', is-salvagwardja kulturali u rifonrniment ta' l-ilma ta' taht l-art.
9. Nuqqas ta' aderenza ghan-National Agricultural Policy u n-National Biodiversity Strategy and Action Plan.
10. Illi l-applikant ghamel referenza ripetuta ghal cisterna jew bir fid-dokumentazzjoni sottomessa u waqt is-smiegh pubbliku. Madanakollu l-ebda prova jew evidenza ma tressqet minkejja t-talbiet ghal kjarifikazzjoni. Ghalhekk, id-decizjoni talBord tal-Ippjanar kienet ibbazata fuq informazzjoni mhux verifikata.
11. Kunsiderazzjoni insufficjenti tal-impatti tal-izvilupp fuq il-geomorfologija, arkeologija, storbju, access pubbliku, trasport u aspetti ta' ownership li jirrelataw mas-sit u l-ambjent tal-madwar.
12. Nuqqas ta' aderenza ghall-Artikolu 72 tal-Kap 552 tal-Ligijiet ta' Malta f'termini ta' pjanijiet u policies rilevanti u sottomissjonijiet maghmula mir-rapprezentanti. Illi l-aspett tad-disinn gie nkluz bhala materja rizervata minghajr indikazzjoni ta' meta u min ser jiddeciedi dwaru.

Illi permezz ta' decizjoni preliminari datata 26 ta' April 2022, dan l-istess Tribunal kien laqa' t-talba ta' sospensjoni tal-ezekuzzjoni tal-permess wara li ezamina r-ragunijiet moghtija mill-appellanti, u ordna sabiex l-ezekuzzjoni ta-permess tal-izvilupp PA 8732/18 jibqa' sospiz skont id-dispozizzjoni tal-Artikolu 33 subinciz 5(a) tal-Kapitlu 551.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' zammet-ferm mad-decizjoni taghha u tirribatti l-aggravji mressqa mill-appellanti hekk kif gej:
i. Illi fil-konfront ta' l-ewwel aggravju, l-Awtorita' ssostni li minn diversi konsultazzjonijiet u sottomissjonijiet li saru tul ilprocess tal-applikazzjoni kien evidenti li l-istrutturi fuq is-sit ma jimmeritaw l-ebda protezzjoni u dan kif zvelat ukoll isSovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali. Ghalhekk, il-Bord awtorizza t-twaqqiegh tal-binjiet ezistenti biex ikunu jistghu jigu mistharrga l-elementi li ma setghux jigu mistharrga minhabba l-prezenza tal-binjiet. Kien ukoll mifhum li minhabba li hemm diversi riservi fuq id-disinn kemm minhabba l-iskavar kif ukoll elementi ohra li setghu jinbidlu vizwalment, il-Bord ra li dan ghandu jerga' jigi mistharreg wara li jigu konkluzi l-evalwazzjonijiet necessarji u li huma possibbli biss wara ttwaqqigh tal-bini. Ghalhekk, l-Awtorita' ssostni li l-konkluzjoni tal-Bord hija wahda li evidentament issegwi l-provedimenti tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 ghaliex wizen b'mod gust is-sottomissjonijiet kollha li saru, kif ukoll f'dak li jipprovdi l-Artikolu 72(1) tal-Kap. 552 fejn il-Bord huwa ntitolat li jimponi dawk il-kundizzjonijiet li jidhrulu xierqa;
ii. Illi fil-konfront tat-tieni aggravju, l-Awtorita' targumenta li l-volum u l-gholi li gie kkunsidrat b'mod favorevoli huwa verzjoni aggornata tal-bini prezenti li hemm fuq is-sit u dan hekk kif il-proposta odjerna qieghda taqghad mal-bini li jinsab aktar 'l fuq fit-telgha lejn ir-Rabat u ma dik is-sezzjoni li qieghdha tissostitwixxi l-binja ta' tlett sulari konvenzjonali li tinsab n-naha t'isfel tas-sit.;
iii. Illi b'risposta ghat-tielet aggravju, l-Awtorita' issostni li l-policy NWTO 1 tal-Pjan Lokali ma tipprekludix zvilupp ta' natura turistika imma telenka gwida ta' kif jista' jsir l-izvilupp turistiku u

x'ghandu jigi ndirizzat. L-Awtorita' tinnota ulterjorment li l-policy NWMD 2, kwotata mill-appellanti, m'hijiex applikabbli ghal dan il-kaz u dan hekk kif elenkat flispjegazzjoni tal-istess policy;
iv. Fil-konfront tar-raba' aggravju, l-Awtorita' tinnota li l-applikazzjoni odjerna qieghda taghti opportunita' li jigi evalwat ilpotenzjal arkeologiku tas-sit u dan ghaliex fil-prezent ma hemm l-ebda informazzjoni apparenti li tixhet dawl fuq dak li seta' kien hemm fuq is-sit. L-Awtorita' tispjega li s-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali talbet li jsir iktar stharrig fuq is-sit u ghalhekk bl-approcc taghha l-Awtorita' tfittex li thares il-patrimonju kulturali billi ntalab li ssir evalwazzjoni tas-sit;
v. Illi l-Awtorita' tinnota li l-argument imressaq fil-hames aggravju huwa bbazat fuq nuqqas ta' distinzjoni bejn iz-zoni differenti li ghandha t-triq li tinsab biswit il-progett u ssostni li l-proposta holqot transizzjoni omogenja bejn il-binjiet ezistenti;
vi. Fil-konfront tas-sitt aggravju, l-Awtorita' terga' taghmel referenza ghar-rispost tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali fejn stqarret li fil-parti l-kbira taghhom il-binjiet ma ghandhom l-ebda valur filwaqt li l-uniku binja li hija xi ftit eqdem millohrajn hija kemmxejn instabbli u fi stat perikolanti;
vii. B'referenza ghas-seba', it-tmien u d-disa' aggravji, l-Awtorita' tirribatti li dawn l-aggravji jiddiskutu provizjonijiet talRPDG 2014 u objettivi tal-iSPED li qajla jistghu jigu kkunsidrati u dan minhabba li huma orjentati lejn uzi ohra u mhux dak inkluz fil-proposta odjerna. Illi l-Pjan Lokali jipprovdi ghal uzi turistici barra l-limiti ta' l-izvilupp filwaqt li l-paragrafu 0.1 fl-iskop tar-RPDG 2014 huwa ampjament car li l-Pjan Lokali jibqa' jorbot;
viii. L-Awtorita' tinnota li l-ghaxar aggravju huwa msejjes fuq suppozizzjonijiet. Madanakollu, il-possibbli prezenza ta' cisterna hija salvagwardjata mill-approcc mehud fl-applikazzjoni li f'dan il-kaz imur oltre minn dak li normalment isir f'cirkostanzi ohrajn minhabba l-apprezzament tas-sensitivita' tas-sit. Illi s-Sovrintendenza talbet Method Statement ta' kif ser isir ittindif ta' l-art u eventwalment ikun jista' jigi kkunsidrat tqattiegh wara li ssir analizi tas-sit;
ix. L-Awtorita' tirrileva li l-hdax-il aggravju jidhol f'kunflitt ma' aggravji precedenti u dan ghaliex l-Awtorita' hija konsapevoli li mhux l-istudji kollha setghu jigu konkluzi minhabba c-cirkostanzi gia elenkati u ghalhekk halliet xi riservi sakemm jigu konkluzi l-istudji misthoqqha;
x. Illi fil-konfront ta' l-ahhar aggravju, l-Awtorita' targumenta li f'punt 10 fit-Tieni Skeda tal-Kap. 552 huwa ampjament car li l-Bord tal-Ippjanar jista' jiddelega xi talba specifika. Il-fatt li ma nghatat l-ebda delega fil-minuti ifisser li kull tema li thalliet ghal kunsiderazzjonijiet ulterjuri trid terga' tigi mressqa ghand il-Bord tal-Ippjanar hekk kif deskritta filkundizzjonijiet tal-permess.

Illi l-applikant (illum il-permit holder) qieghed jaderixxi mar-risposta ta' l-Awtorita' u jirrileva li tali risposta ghandha titqies ukoll bhala r-risposta tieghu [Skont ittra elettronika datata 2 ta' Mejju 2022].

Illi fil-mori tal-appell, l-appellanti ssottomettew rapport imhejji mill-Archeological Society Malta datat 12 ta' Mejju 2022. Illi dan ir-rapport jispjega li x-xogholijiet kontemplati fil-PA 8732/18 jikkostitwixxu theddida cara ta' hsara lill-propjeta' skedata bilqerda ta' parti mill-Area of High Landscape Value u l-Area of Archeological Importance tal-Imdina, parti mill-ambjent skedat ta' bini u monumenti fil-madwar, kif ukoll theddida ghall-iswar tal-Imdina u n-Notabile Railway Tunnel.

Illi fis-seduta tas-17 ta' Mejju tal-2022 xehed bil-gurament il-Perit Robert Zerafa bhala rapprezentant ta' Infrastructure Malta fejn meta mistoqsi dwar il-clearance li nharget minnu ghall-mina proposta huwa kkonferma li dan sehh wara diskussjoni li saret mas-CEO ghalkemm ma setax jikkonferma jekk il-konsultazzjoni telghetx Bord. Huwa ntalab mir-rapprezentant tal-appellanti sabiex jindika d-data meta nghatat il-clearance, jekk il-kwistjoni gietx diskussa mill-Bord ta' Infrastructure Malta u jekk Infrastructure Malta rcevietx xi pjanti ohra wara li tat il-clearance. Illi f'nota sussegwenti gie kkonfermat li l-clearance in kwistjoni ntbatet fit-13 ta' Lulju 2020, illi tali decizjonijiet teknici ma jispettawx lill-Bord tad-Diretturi izda

huma riferuti lit-teknici u li sal-llum l-agenzija ghadha ma rcevietx pjanti ohra wara l-ahhar korrispondenza.

Illi fis-seduta tas-17 ta' Mejju tal-2022 xehed bil-gurament is-Sur Norton Chalker bhala rapprezentant tal-Awtorita' tal-Artijiet. Is-Sur Chalker intrabat li jipprovdi kopja tad-decizjoni tal-Bord Governatur fuq il-clearance li nghatat mill-Awtorita' tal-Artijiet kif ukoll kopja tas-sit indikat bl-ittra 'e' fuq is-site plan fil-file taghhom, kif filfatt ghamel wara l-istess seduta. Meta mistoqsi dwar l-illegalitejiet li jissemmew fil-clearance huwa ccara li bhala llegalitajiet kien hemm binja li kienet qed tigi okkupata fuq propjeta' tal-Gvern, izdafejn wahda mill-kundizzjonijiet ta' l-approvazzjoni tal-Awtroita ta' L-Artijiet tghid li din ghandha tigi mhallsa b'lura u li jigi approvat il-permess, u ghalhekk ikkonferma li l-clearance kienet wahda kundizzjonali u sad-data tas-seduta kien ghadu ma sar l-ebda akkwist li huma fuq il-parcels tal-Gvern.

Illi fis-seduta tas-17 ta' Mejju tal-2022 xehdet bil-gurament il-Perit Lara Demicoli bhala rapprezentanta ta' Transport Malta. IlPerit Demicoli obbligat ruhha li tissottometti kopja tal-kuntratt ghall-manteniment taz-zewg mini proposti li sar bejn Transport Malta u l-permit holder u li ssir referenza ghalih fil-clearance ta' Transport Malta, u kif filfatt ghamlet wara l-istess seduta.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellanti ssottomettew rapport mhejji minn Fr. Eugene Paul Theuma OFM Conv. [rapport tekniku data 18 ta' Mejju 2022] dwar il-progett u lgeologija tas-sit, liema rapport jispjega li r-Rabat u l-Imdina huma karatteristikament mibnija fuq bazi ta' blat frijabbli varjabbli u bazi ta' tafal ohxon u f'dan ir-rigward ir-rapport jelenka l-istratifikazzjoni taz-zona milquta bl-applikazzjoni n mertu. Jinghad li ttqattiegh vicin il-fortifikazzjonijiet jista' jikkawzalhom hsara strutturali, liema tqattiegh jista' jkun ta' theddida wkoll ghall-istabbilita' ta' hajt medjevali. Illi kwistjoni ohra identfikata tirrelata ma' l-ilma ta' taht l-art li huwa kkontaminat bid-dranagg fejn kwalunkwe tqattiegh ser jikkawza dan l-ilma biex johrog bi process naturali. Oltre dan, jinghad li l-qtugh fil-livelli tat-tafal jista' jikkawza nnixfa tat-tafal b'mod irriversibbli b'kawza li l-balt jew gebel jikkollassa l-isfel.

Illi fil-mori tal-appell, l-applikant appellat isottometta tlett rapporti hekk kif gej:

i. Rapport mill-Perit tal-applikazzjoni datat 30 ta' Gunju 2022 bhala risposta ghar-rapport mill-Archeological Society Malta mressaq mill-appellanti fejn jinghad li dan ir-rapport jaghmel diversi affermazzjonijiet minghajr ma gew sostnuti b'xi immagini jew pjanta u minghajr ma tissemma l-kwalita' u l-uzu tal-binjiet ezistenti u f'dan ir-rigward terga' ssir referenza ghan-numru ta' vizwali sottomessi fil-process tal-applikazzjoni. Jinghad li l-allegazzjoni li ma ntalabx rapport ta' nvestigazzjoni tas-sit hija nfondata u ghal dan issir referenza ghall-ewwel kundizzjoni tal-permess fejn investigazzjoni iktar dettaljata titlob it-twaqqiegh tal-bini ezistenti fl-ewwel stadju, filwaqt li kundizzjoni hamsa tirreferi ghal impozizzjoni ta' arkeologist approvat taht id-direzzjoni tas-Sovrintendenza. Illi b'risposta ghar-rapport tekniku dwar il-geologija tas-sit mressqa mill-appellanti, jinghad li l-applikant huwa konxju minn dawn l-isfidi u l-intenzjoni tieghu hija li japponta l-ahjar gharfien ta' espert sabiex jigu ndirizzati dawn il-kwistjonijiet.

ii. Rapport tekniku mhejji mill-Geotechnical Engineer Perit Adrian Mifsud u l-Engineering Geologist Perit Christian Schembri obo of Solidbase Laboratory Ltd. gie pprezentat fl-1 ta' Lulju 2022, u jitratta Ground Investigation. Illi dan irrapport jipprezenta sejbiet wara t-thaffir ta' l-ewwel zewg boreholes fuq is-sit u li jipprovdu rekord fattwali tad-data miksuba fuq l-art investigata.

iii. Rapport tekniku mhejji mill- Geotechnical Engineer Perit Adrian Mifsud datat l-1 ta' Lulju 2022, u li jitratta Assessment of Geotechnical Issues. Dan ir-rapport huwa bbazat fuq desk study u jelenka kwistjonijiet potenzjali geoteknici fiz-zona tas-sit in kwistjoni wara li sar studju tal-karatteristici tas-sit kemm dawk naturali u dawk man-made, u dan abbazi tal-karatteristici geologici u geomorfologici maghrufa taz-zona mill-esperjenza tal-espert awtur fuq progetti

t'ingineria geoteknika fl-istess post. Illi dan l-istudju gie zviluppat b'kunsiderazzjoni specifika ghall-progett propost flapplikazzjoni odjerna fejn gew diskussi implikazzjonijiet t'inginerija geoteknika li wiehed jistenna u proposti kuncettwali sabiex dawn jigu ndirizzati.

Illi fl-ahhar nota ta' sottomissjonijiet l-appellanti jkomplu isostnu l-punti taghhom mressqa fir-rikors promotur fejn b'referenza ghal numru ta' policies tal-Pjan Lokali, inkluz dawk relatati ma' akkomodazzjoni tat-turisti, jenfasizzaw li lukanda gdida qatt ma kellha tigi approvata fuq is-sit in kwistjoni. L-appellanti jaghmlu referenza wkoll ghar-rapport Assessment of Geotechnical Issues mhejji mill-Geotechnical Engineer Perit Adrian Mifsud u jinnotaw li parti mir-rapport jindika grad ta' riskju relatat maxxogholijiet li ghandhom jigu mwettqa kif ukoll informazzjoni addizzjonali rikjesta, liema informazzjoni kellha tigi provduta qabel inghata l-permess. L-appellanti jissottomettu li dan ir-rapport jikkonferma l-ghaxar aggravju fis-sens li ma kienx hemm bizzejjed studji u konsiderazzjoni pprovduta stante li r-rapport stess jghid li gew identifikati "issues on which critical information is missing or incomplete." L-appellanti jaghtu wkoll spjegazzjoni taz-zieda fil-volum u l-massing tal-izvilupp minn dak ezistenti, limpatt fuq l-arkeologija u l-impatt detrimentali fuq hajt storiku fuq is-sit.

Illi fir-risposta tieghu, l-applikant jinnota li l-izvilupp mhux ser jestendi lil hinn mill-hitan ta' wara tal-propjetajiet ezistenti u z-zona proposta hija fil-maggior parti taghha kommessa bil-bini ezistenti. Madanakollu, l-appellant qatt ma ndika li mhux ser ikun hemm zieda fil-volumi u l-massing izda dan sar skont il-parametri stabbiliti mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali u l-Awtorita' talIppjanar, billi l-limiti tal-massing kienet linja inklinata li tirrifletti t-triq. Jinghad ukoll li l-estent tal-iskavar huwa limitat ghaz-zona fejn hi proposta l-forecourt u l-iktar 'l boghod mill-fotifikazzjonijiet. Illi anki l-fond ta' l-iskavar huwa minimu u ma jeccedix iktar minn sular. Oltre dan, ix-xogholijiet kollha ta' skavar huma suggett ghall-monitoragg arkeologiku taht is-supervizjoni tasSovrintendenza. L-applikant jinnota ulterjorment li l-inkorporazzjoni tal-hajt storiku fuq is-sit kien diskuss fit-tul masSovrintendenza u gie miftiehem li ghandu jinzamm buffer madwar il-bazi ta' dan il-hajt sabiex ma tigix pregudikata l-istabbilita' strutturali tieghu. Fl-ahhar jinghad li l-permess approvat jirrikjedi studji dettaljati, Method Statements u monitoragg u l-applikant huwa kommess li jimxi ma dawn il-kundizzjonijiet sabiex jizgura li l-izvilupp ma jikkrejax problemi lill-istabbilita strutturali jew ilgeomorfoligija tal-madwar.

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

Ikkunsidra;
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jirrileva li fil-mori ta' dan l-appell huwa acceda fuq is-sit odjern nhar is-7 ta' April 2022, fejn gie osservat dan li gej:
L-appellant indika l-boundary tal-art tieghu u ndika wkoll fejn il-permit holder indika li ghandu reservoir li lezistentza tieghu qeghdha tigi kkontestata. Min din il-parti t-Tribunal ma setax jara dan ir-reservoir ghax ma kellux access dirett ghal fejn hu ndikat. Din il-parti tas-sit ma setax jaccedi ghaliha minhabba overgrowth eccessiva ta' vegetazzjoni.
It-Tribunal acceda ghall-parti tas-sit fejn kien hemm il-club u tela' fuq il-bejt tal-istess u seta' jara l-estent tas-sit u r-relazzjoni tieghu mal-kuntest ta' l-elementi storici inkluz il-partijiet tal-glacis taht l-Imdina.
Fuq talba tal-appellanti, it-Tribunal talab li jaccedi l-binja tal-bidu tas-seklu ghoxrin li izda l-appellant, wara li fetah il-bibien, indika li qeghdha fi stat perikolanti u ssugerixxa li l-access isir minn barra.
It-Tribunal imbghad kompla billi talab il-Perit ta' l-appellat sabiex jindika l-lokazzjoni tal-mina proposta li tiehu mis-sit ghal bejn zewg binjiet ta' faccata li jiffurmaw il-Barrakka tal-Palju. Il-Perit Mugliett spjega lill-partijiet ilproposta tal-mina.

Illi permezz tal-aggravji mressqa, l-appellanti jfittxu li jitrattaw aspetti differenti tal-proposta li jinkludu t-twaqqiegh, l-uzu, ilmassing u volumi tal-bini, l-aspett tal-arkeologija u geomrfologija, l-aspett rurali u agrikolu u kwistjonijiet procedurali. Illi ghaldaqstant dan it-Tribunal ser jitratta dawn il-kwistjonijiet individwalment u fl-ordni li gejja abbazi tal-aggravji rispettivi.

Is-Sitt Aggravju:
Illi permezz tas-sitt aggravju, l-appellanti jargumentaw dwar in-nuqqas ta' aderenza tal-Awtorita' ghal Urban Objective 2.2 taliSPED u P5 tal-linja gwida DC15, liema policies ghandhom l-ghan li jizguraw iz-zamma u l-preservazzjoni ta' bini li jifforma parti minn ambjent storiku tal-pajsagg urban. Illi dan l-ilment tal-appellanti gie mressaq wara li l-Bord tal-Ippjanar approva t-twaqqigh totali tal-istrutturi ezistenti u s-sostituzzjoni taghhom b'bini gdid.
Illi mill-access mizmum fuq is-sit u wara li ezamina fid-dettall [Dok. 1U, 8B-8Q fl-inkartament ta' PA8732/18] ir-ritratti ezebiti tul il-process tal-applikazzjoni, it-Tribunal seta' jinnota li s-sit odjern jikkonsisti minn ringiela ta' bini b'gholi li jvarja bejn sular u tlett sulari mill-club tat-Tattingers l-isfel fuq Triq is-Saqqajja. Ghalkemm iz-zona hija identifikata bhala wahda ta' Konservazzjoni Urbana, it-Tribunal josserva li l-istrutturi prezenti huma fil-maggior parti taghhom ferm iktar ricenti mill-binjiet li normalment jikkaratterizzaw zoni storici bhal dawn, u dan huwa evidenti anki fl-uzu ta' materjali bhal konkos u aluminium. Illi dawn il-binjiet jikkuntrastaw ferm bejniethom u mal-binjiet storici filkumplament tal-istreetscape man-naha ta' fuq tat-triq u lanqas jikkontribwixxu b'mod posittiv ghall-streetscape. Filwaqt li t-Tribunal seta' jikkonstata li bejn il-binjiet iktar moderni jezisti bini tal-bidu tas-seklu ghoxrin fuq is-sit in mertu, jidher li dan il-bini jinsab fi stat perikolanti tant li wiehed mill-appellanti stess issuggerixxa li l-access mizmum fuq is-sit minn dan it-Tribunal isir minn barra.
Illi f'dan ir-rigward, it-Tribunal ikompli jsib sostenn fil-kummenti mressqa mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali wara spezzjoni tas-sit da parti taghha, fejn fil-korrispondenza datata 3 ta' Marzu 2021 [Dok. 354B fl-inkartament ta' PA3732/18] tizvela s-segwenti osservazzjonijiet dwar ilkundizzjoni tal-binjiet ezistenti fuq is-sit:
The buildings themselves vary in intrinsic cultural heritage value, ranging from 19th century traditional architecture to post-war buildings, mostly of non-descript typology. The Superintendence finds that the contemporary structures, including the ex-Tattingers club, Rainbow Apartments and the garage at the end of the row, have no cultural heritage value and are incongruous at this location. With regards to the late 19th and mid 20th century houses, the Superintendence, following inspection and review of documentation, notes their poor state of preservation and finds that they have very low cultural heritage value and not such as would warrant their preservation.
Nevertheless, the open areas (yards) to the rear of these properties abut the surviving fortification glacis. In fact, a revetment wall of the glacis is extant within the space of the yards. This glacis has its intrinsic value as part of the fortifications, and also has archaeological potential.

Ghaldaqstant huwa car li s-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali m'hijiex qed toggezzjona ghat-twaqqigh tal-binjiet fuq is-sit stante li dawn m'humiex ta' valur li jimmeritaw xi tip ta' preservazzjoni, u dan minhabba l-istat fqir ta' konservazzjoni taghhom. Nonostante dan, is-Sovrintendenza taghmel eccezzjoni ghal tracc ta' hajt storiku identifikat bhala 'revetment wall' li jestendi tul ilglacis tal-fortifikazzjonijiet u fuq il-footprint tas-sit propost ghall-izvilupp, liema hajt issir referenza ghalih ukoll f'rapport tekniku mhejji minn Fr. Eugene Paul Theuma OFM Conv. [Rapport datat 18 ta' Mejju 2022] u sottomess mill-appellanti fil-mori tal-appell. Illi mill-pjanta approvata a fol 332A jirrizulta li dan il-hajt storiku ser jigi pprezervat u ntegrat mal-proposta odjerna b'buffer mizmum madwaru. Filwaqt li jilqa' dan it-trattament b'mod pozittiv, it-Tribunal josserva li z-zamma ta' dan l-element storiku m'hijiex appoggjata b'Restoration Method Statement kif kien mitlub mill-istess Sovrintendenza fil-process tal-applikazzjoni [Dok. 108A, 354B fl-inkartament ta' PA8732/18]. Ghalkemm kundizzjoni 5 mal-

permess ezegwibbli torbot kwalunkwe interventi fuq dan il-hajt mal-ezercizzju ta' monitoragg u gwida mill-Built Heritage Monitoring Unit u s-Sovrintendenza, it-Tribunal jinnota li jkun xieraq li fl-ewwel lok tigi determinata l-metodologija li ser tigi addottata ghallpreservazzjoni u l-legibilita' misthoqqa ta' dan il-hajt storiku, fejn minn analizi tal-inkartament tal-applikazzjoni it-Tribunal ma seta jintracca l-ebda dokument li juri dan. Illi l-monitoragg fuq is-sit ghandu jsir abbazi tal-metodologija adottata u approvata kemm mis-Sovrintendenza kif ukoll bhala supporting document mal-permess tal-izvilupp.
Meta jitqiesu r-rakkomandazzjonijiet tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, li hija l-entita' responsabbli ghas-salvagwardja tal-wirt kulturali, it-Tribunal iqis li l-Awtorita' mxiet b'mod korrett meta awtorizzat it-twaqqigh totali tal-binjiet prezenti fuq is-sit, salv ghar-revetment wall storiku li jimmerita preservazzjoni. Madanakollu, fin-nuqqas ta' sottomissjoni ta' Restoration/Method Statement li jiddeskrivi b'mod dettaljat l-interventi proposti fuq ir-revetment wall, it-Tribunal huwa propens li jilqa' limitatament is-sitt aggravju billi jirrinvija lura l-applikazzjoni lill-Awtorita' sabiex jigi sottomess ir-Restoration Method Statement rilevanti u sussegwentament issir il-konsultazzjoni necessarja mas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali sabiex jigi accertat li kwalunkwe interventi proposti fuq dan il-hajt storiku huma adegwati u meritati.
It-Tribunal qieghed jilqa` dan l-aggravju limitatament rigward il-bzonn ta Restoration Method Statement li jikkoncerna irrestawr u l-interventi fuq ir-revetment wall msemmi.

It-Tielet Aggravju:
Illi permezz tat-tielet aggravju l-appellanti jallegaw li d-decizjoni tal-Bord naqset milli ssegwi l-policies NWMD 02 Consolidation of Business Activities u NWUS 3 Residential Area billi jinsistu li s-sit odjern qatt ma kien intenzjonat ghal uzu daqsekk intensiv fuq skala kbira ta' attivita' kummercjali.
Illi minn analizi ta' Mappa 6 3 tal-Pjan Lokali ghall-Majjistral, it-Tribunal jinnota li s-sit in mertu huwa suggett ghal denominazzjonijiet varji li jinkludu Category 1 ODZ Settlement skont policy NWRS 2 u Zona ta' Konservazzjoni Urbana skont policy NWCO 1. Illi hawnhekk it-Tribunal jippuntwalizza li z-zona li jifforma parti minnha s-sit in kwistjoni m'hijiex identifikata specifikament bhala 'Residential Area' kif qed jallegaw l-appellanti permezz tat-tielet aggravju izda wahda ta' 'Category 1 ODZ Settlement' stante li wiehed irid jaghmel distinzjoni bejn zoni indikati strettament bhala zoni residenzjali fil-Mappa 63 tal-Pjan Lokali u denominazzjonijiet ohra fejn f'dan il-kaz is-sit jifforma parti minn zona mdawwra b'linja blu fuq l-istess Mappa, u liema linja kjarament qed tindika zoning differenti bhala Category Settlement. Nonostante dan, u f'termini ta' uzu permissibbli fuq issit, il-policy NWRS 2 li tirregola zvilupp Category 1 ODZ Settlement bhal fil-kaz odjern torbot mal-uzi permissibbli skont policy NWUS 3 ghall-zoni residenzjali. Filwaqt li l-policy NWUS 3 hija direzzjonata principarjament ghall-uzi residenzjali, listess policy tippermetti uzi ohra ta' natura limitata. Illi kif jindikaw l-appellanti fit-tielet aggravju, it-Tribunal seta' jikkonstata li f'termini ta' akkomodazzjoni turistika, il-Policy NWUS 3 tillimita l-izvilupp propost ghall-estensjonijiet ma' lukandi ezistenti gia in operat fejn b'referenza ghal din il-klassi ta' uzu (li giet sostitwita bhala Klassi 3B fl-Ordni tal-Klassijiet ta' Uzu tal-2014) tistipula s-segwenti:
Class 3 (Use Classes Order, 1994) hostels and new hotel beds as extensions to existing operating hotels, provided that these uses are in accordance with all other relevant Local Plan policies;

Nonostante dan, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-paragrafu spjegattiv 5.2.7 ta' l-istess policy fejn jinghad li "tourist accommodation can also be found in some residential areas but the range and scale of the mix of uses is greatly influenced by the locality itself." Illi fl-isfond ta' dan, it-Tribunal jirrikonoxxi l-isfidi li jgib mieghu s-sit odjern partikolarment fillokazzjoni bejn zewg toroq traffikuzi li jservu bhala l-entratura principali ghall-irhula tar-Rabat u Had-Dingli. Illi kemm l-uzu residenzjali kif ukoll tahlita ta' uzi fuq skala izghar, b'access dirett fuq it-telgha ta' Triq is-Saqqajja, sikurament m'huwiex idoneji, tant li l-binjiet ezistenti ta' natura residenzjali, industrijali, hwienet u sahansitra nightclub fuq is-sit gia juru n-nuqqas ta'

pratticita' f'dan ir-rigward stante li kollha thallew fi stat ta' abbandun matul is-snin. Illi ghaldaqstant ikun inutli li wiehed ikompli jinsisti fuq luzu t'abitazzjoni jew uzi varji fuq skala izghar meta jezisti ezempju car li dawn ma hadmux fil-passat u spiccaw fi stat ta' abbandun. Ghalhekk, f'dawn ic-cirkustanzi partikolari li jgib mieghu is-sit, it-Tribunal jaqbel li l-uzu ta' akkomodazzjoni turistika bhal dak propost, u li fin-natura tieghu huwa wiehed t'attivita' olistika b'entratura komuni, u mhux hafna entraturi differenti tul it-triq, huwa ferm iktar idoneju f'dan il-kaz, u dan sabiex dan is-sit prominenti jerga' jiehu l-hajja misthoqqa bhala l-entratura principali tarRabat u l-Imdina. Oltre dan, is-sit jinsab fit-tarf nett ta' triq is-Saqqajja u ghalhekk it-Tribunal ma jqisx li dan l-uzu ser ikun ta' detriment negattiv fuq il-kumplament tal-uzi fil-parti ta' fuq tal-istreetscape specjalment meta wiehed jikkunsidra l-uzi ezistenti li qed jigu sostitwiti.
Illi t-Tribunal jinnota ulterjorment li, permezz tat-tielet aggravju, l-appellanti jaghmlu referenza ghall-Policy NWMD 2 tal-Pjan Lokali, liema policy tfittex li tirregola 'Consolidation of Business Activity'. Nonostante dan, l-istess policy tirreferi specifikament ghal attivita' tan-negozju fil-lokalita' tal-Imdina. Hawnhekk, it-Tribunal jippuntwalizza li, ai fini tal-Pjan Lokali, iz-zona li jifforma parti minnha s-sit in mertu hija kkunsidrata mal-lokalita' tar-Rabat skont Mappa 63 tal-Pjan Lokali ghall-Majjistral u ghalhekk tali policy m'ghandhiex tkun applikabbli ghall-kaz odjern.
Pero', anki kieku kellu jkun il-kaz kif qed jallegaw l-appellanti, il-Policy NWMD 2 tal-Pjan Lokali kowatata minnhom propju tippermetti kunsiderazzjoni favorevoli ghal akkomodazzjoni turistika (fil-lokalita' tal-Imdina) hekk kif tesigi li:
MEPA (illum PA) will give favourable consideration only for the following business uses to locate within Mdina:
1. Attractions, including museums and exhibition halls, designed to enhance the visitors' authentic interpretation and experience of Maltese architecture, culture and history provided they have access from Triq Villegaignon, Triq San Pawl, part of Triq Inguanez, and part of Triq l-Imhazen, as indicated on Map 61; and
2. Tourism accommodation [enfasi mizjuda mit-Tribunal])

Ghalkemm l-appellanti jargumentaw li din il-policy hija ntenzjonata ghall-uzu jew rijabilitazzjoni mill-gdid ta' binjiet ezistenti, itTribunal jinnota li kif gia spjegat supra, huwa evidenti li ll-binjiet ezistenti b'entraturi differenti fuq triq traffikuza jonqsu millpratticita' li jinholoq zvilupp t'attivita' konsolidata kif tesprimi l-policy NWMD 2, u dan japplika wkoll mill-aspett vizwali fejn jezistu disinji varji ta' binjiet ezistenti li gew zviluppati fi zminijiet differenti fejn flimkien m'humiex jikkontribwixxu ghal streetscape interessanti u xierqa ghall-entratura tar-Rabat u l-Imdina. Illi t-Tribunal jinnota li l-istess policy tesigi li "the use should positively enhance the visitors' experience of the city by providing public access to previously inaccessible buildings or views" u huwa propju din l-esperjenza, bhala l-entratura principali ghar-Rabat u l-Imdina, li dwarha qed jaghmel enfasi dan it-Tribunal partikolarment meta wiehed jikkunsidra n-nuqqas ta' access li qed jipprovdu l-binjiet ezistenti fuq is-sit odjern u li se jkun possibli fl-uzu propost ta' hotel.
Ghaldaqstant, fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal qieghed jichad it-tielet aggravju.

It-Tieni u l-Hames Aggravji:
Illi permezz tat-tieni u l-hames aggravji l-appellanti principarjament jirribattu n-nuqqas ta' salvagwardja ghall-integrita' vizwali rizultat tal-approvazzjoni ta' l-gholi, massing u volumi ingruwenti u dan partikolarment minhabba s-sensittivita' tas-sit f'ambjent storiku. F'dan ir-rigward, u fit-tieni aggravju, l-appellanti jaghmlu referenza ghall-Policy NWLA 2 tal-Pjan Lokali ghall-Majjistral li tirregola zvilupp f'Area of High Landscape Value bhalma hija z-zona tas-sit in kwistjoni. Illi din il-policy tesigi s-segwenti:
MEPA (illum PA) will not permit the development of any inappropriate structures or activities which in the opinion of the Authority would adversely affect designated (or future

designations), Areas of High Landscape Value at Buskett, Chadwick Lakes, Coastal Cliffs, Mdina, or Victoria Lines, as indicated on Map 17.

Minbarra dan, u permezz tal-hames aggravju, l-appellanti jisnsitu li l-gholi propost qed jeccedi l-gholi ezistenti prevalenti u ghalhekk imur kontra Urban Objective 2.3 tal-iSPED u P4 u P35 tal-linja gwida DC15, liema policies normalment japplikaw ghall-evalwazzjoni tal-gholi f'zoni ta' konservazzjoni urbana.
Illi t-Tribunal jifhem li f'kaz ta' proposti li jinkludu tibdil fl-gholi tal-bini ghandu jkun hemm kunsiderazzjoni ta' diversi aspetti talproposta, inkluz l-istreetscape u r-roofscape tal-madwar, u dan b'mod partikolari japplika f'zoni sensittivi bhal dawn b'denominazzjoni ta' Area of High Landscape Value u Zona ta' Konservazzjoni Urbana. Illi dan l-istess approcc jimxi in linea mal-objettivi tal-iSPED, partikolarment Urban Ojective 2.3 kwotat mill-appellanti li jfittex li jtejjeb il-pajsagg urban u l-ambjent f'centri storici billi jiddisponi hekk kif gej:
Adopting a context driven approach to the control of building heights within Urban Conervation Areas

Illi l-context driven approach li ssemmi Urban Objective 2 johrog mill-policies tal-linja gwida DC15, u partikolarment f'Policy P35 li tipprovdi li:
In the case of Urban Conservation Areas, the assessment of building heights on the street façade will be based on the streetscape analysis as established in Policy P4. Additional levels above this height will be assessed on the basis of Policy P39.

Ghalhekk, jista' jitqies li gholi ta' bini fuq il-faccata jista' jigi kkunsidrat fejn jigi ppruvat skont Policy P4 li dan l-gholi sejjer ikun kompattibli fil-kuntest tal-commitments tas-sit. Policy P4 tipprovdi illi:
In the case of Urban Conservation Areas, the existing committed prevailing height to width ration will be derived through a streetscape analysis

Ghalhekk, huwa car li fil-kaz ta' Zoni ta' Konservazzjoni Urbana l-gholi tal-izvilupp propost ghandu jsir skont dak li jikkaratterizza l-istreetscape immedjata.
Illi kif seta' jikkonstata dan it-Tribunal, kemm mill-access mizmum fuq is-sit kif ukoll minn ezami dettaljat tal-kuntest, is-sitwazzjoni prezenti fuq is-sit odjern tikostitwixxi minn numru ta' binjiet li jvarjaw sew fl-gholi u jibdew minn sular man-naha ta' fuq u jaslu sa tlett sulari fit-tarf u fl-iktar punt baxx tat-triq u fliema punt it-tlett sulari jergghu jaqghu ghal struttura ta' sular. Illi dan it-tqassim flgholi evidentament qed johloq zbilanc fl-iskyline kemm f'termini ta' kuntrast mat-topografija tat-triq kif ukoll mill-aspett ta' kontinwita' mal-kumplament tal-istreetscape li fil-maggiorparti taghha tirrispetta t-topografija tat-triq b'bini pjutost gholi w imtarrag skont il-grad ta' inklinazzjoni tat-triq. Hawnhekk, b'mod partikolari, it-Tribunal jirrimarka li l-bini immedjatament adjacenti ghas-sit odjern, u li mieghu se jorbot l-izvilupp propost, jinsab fuq tlett sulari gholjin u tnejn ohra rtirati hekk kif jidher mill-fontomuntaggi prezentati mill-appellant a fol 297f, filwaqt li jezisti bini oghla fil-kumplament tal-istreetscape.
Illi ghalhekk huwa car li s-sitwazzjoni prezenti tal-binjiet ezistenti fuq is-sit m'humiex jirriflettu kontinwita' fl-istreetscape f'termini ta' gholi, u tmur lil hinn mill-ghan tal-policies supra-citati, li b'mod partikolari jixhtu enfasi fuq l-importanza li jigu mharsa listreetscape u r-roofscape tal-madwar.
Illi minn analizi tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, it-Tribunal seta' jinnota li saru diversi emendi tul il-process talapplikazzjoni f'dak li jikkoncerna l-gholi u l-massing tal-bini propost u dan abbazi tar-rakkomandazzjonijiet mressqa misSovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali f'dan ir-rigward fejn b'mod preliminari esprimiet thassib dwar l-impatt negattiv fuq il-valur tal-kuntest urban storiku tal-Imdina. Illi kif jirrizulta mir-risposta ta' konsultazzjoni mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali a fol 108A kienu saru zewg laqghat konsekuttivi bejn is-Sovrintendenza u l-periti tal-applikazzjoni n mertu f'Novembru 2019 u Jannar 2020 fejn gew analizzati pjanti riveduti u fotomuntaggi. Illi filwaqt li fl-ahhar pozizzjoni taghha is-Sovrintendenza, flimkien mal-Kumitat Konsultattiv dwar il-Wirt Kulturali, baqghet turi thassib

dwar l-estent u l-intensivita' li l-izvilupp ser ikollu fuq il-valuri tal-belt storika tal-Imdina, l-istess Sovrintendenza esprimiet is-segwenti osservazzjonijiet fir-rigward tal-gholi u l-massing kif rivedut fl-ahhar sottomissjonijiet approvati:
- The heights along the front facades and the overall volumes of the proposed development have been lessened and are now stepped to follow the incline of the street (Telgha tas-Saqqajja).
- The swimming pools and ancillary facilities at roof level have been lessened to lessen visual impact from street level and especially when viewed from Rabat and Mdina.
- The linking volume extending towards Villa Clemente has been lessened, so as to preserve a clearer view of the Mdina fortifications and environs.
These amendments reflect many of the concerns as had been expressed by the Superintendence and the CHAC in earlier responses [Dok. 354B fl-inkartament ta' PA8732/18].

Illi ghaldaqstant jidher li, hekk kif rikonoxxut mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, sar tibdil pozittiv f'dak li jirrigwarda l-gholi u l-massing tal-izvilupp propost. Ezaminati fid-dettall il-fotomuntaggi u renders vizwali [Dok. 397a-297h, 341a u 341b fl-inkartament ta' PA8732/18], kif ukoll il-pjanti tal-elevazzjoni [Pjanti 332o-332r fl-inkartament ta' PA8732/18] approvati, u dan meta mqabbel mal-izvilupp ezistenti fuq is-sit, it-Tribunal seta' jikkonstata li l-ahhar binja ezistenti fuq tlett sulari u l-iktar wahda li fil-prezent hija prominenti minn veduti kemm fuq distanza qasira u twila ser tigi sostitwita b'massing li, fil-fehma kkunsidrata tat-Tribunal, ser johloq transizzjoni ferm iktar adegwata bejn dan l-izvilupp f'Category 1 Rural Settlement u lkumplament tal-pajsagg rurali li jikkaratterizza din iz-zona. Illi din it-transizzjoni hija partikolarment evidenti bejn il-bini gholi immedjatament biswit is-sit odjern, li jinsab fuq tlett sulari u tnejn ohra rtirati, u l-izvilupp propost b'arrangament immedjatament mtarrag mill-bini kontingwu u li jkompli jittarrag l-isfel ghax-xejn sabiex tinholoq transizzjoni iktar kongruwenti mal-kumplament tal-ambjent rurali meta kkumparat mall-massa dominanti ta' bini ezistenti li jaqta' sobtu mal-pajsagg storiku u rurali kontigwu b'hajt ta' appogg mikxuf.
Oltre dan, it-Tribunal jinnota li l-massing fit-tarf tas-sit ikompli jittarrag l-isfel b'zieda laterali fuq il-parti retrostanti tas-sit sabiex tinholoq konnessjoni diretta ma' Villa Clemente li thares fuq Triq tal-Infetti, ghalkemm irtirata b'madwar 25 metru mit-triq. Illi hekk kif indikat fuq il-pjanta approvata a fol 332A Villa Clemente hija proposta li tinzamm sabiex tigi riabilitata u integrata malkumplament tal-lukanda. Ghalkemm din iz-zieda proposta testendi n parti 'l barra mill-konfini tal-Category 1 Rural Settlement, kif indikati fuq Mappa 63 tal-Pjan Lokali, it-Tribunal josserva li din l-art bejn il-Category Settlement u Villa Clemente tikkonsisiti fil-maggiorparti taghha minn btiehi tal-bini ezistenti u parti mill-gonna ta' Villa Clemente stess tant li jezistu passaggi formalizzati li jwasslu mill-istess binja sat-triq, kif indikat fil-pjanta ezistenti a fol 67C. Filwaqt li qed ikompli jsir tnaqqis fil-massa li hemm fuq ilfaccata kif tidher mit-tarf tat-telgha sal-binja ta' Villa Clemente b'effett imtarrag, it-Tribunal josserva ulterjorment li qed jigi rilaxxat spazju fil-konfini tal-Category 1 Settlement sabiex jigu mposti setbacks mdaqqsa fil-parti ta' quddiem tal-building footprint minn dak ezistenti, u li fil-fehma tat-Tribunal iservu bhala kumpens ghaz-zieda laterali fuq il-parti ta' wara. Illi dan it-Tribunal qed jikkonsidra dan il-kompromess b'mod pozittiv meta jqis in-natura tal-izvilupp mill-aspett olistiku tieghu, inkluz l-integrazzjoni ta' Villa Clemente mal-kumplament tal-progett, u meta jqis ukoll li l-effett tal-massing li qed jigi ridott mill-parti ta' quddiem tas-sit ghal parti iktar 'l gewwa mit-triq u fuq art li hija gia b'xi mod formalizzata.
Illi fl-ispazzju l-iehor, ossia bejn dan il-massing fix-xifer tat-triq u fejn is-sit jiltaqa' mal-kumplament tal-istreetscape qed jigi addottat massing mtarrag l-isfel sabiex jirrispetta l-inklinazzjoni tat-Telgha tas-Saqqajja, u dan kif gie osservat ukoll misSovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali [Dok. 354B fl-inkartament ta' PA8732/18]. Illi dan l-approcc jirrifletti kontinwita' fl-gholi ezistenti mal-kumplament tal-istreetscape kif johrog car mill-fotomuntaggi a fol 297a sa 297h li jikkomparaw l-izvilupp ezistenti u dak propost, u dan huwa partikolarment evidenti meta wiehed jikkumpara l-izvilupp propost mal-binja mmedjatament biswit li, hekk kif gia nnutat supra, tinsab fuq tlett sulari gholjin u zewg sulari ohra ritirati,

b'dana li l-izvilupp propost qed jadotta transizzjoni mmedjatament imtarrga minn din l-istess binja.
Ghaldaqstant it-Tribunal ma jaqbilx mal-appellanti meta jargumentaw li l-gholi propost qed jeccedi l-gholi ezistenti prevalenti. Illi ghall-kuntrarju, hija l-fehma tat-Tribunal li l-gholi u l-massing propost qed johloq uniformita' iktar adgewata taliskyline tradizzjonali urban bi transizzjoni omogenja mal-kuntest ezistenti tal-istreetscape. Ghalhekk, it-Tribunal qieghed jikkunsidrali l-massing tal-bini propost ghandu jitqies bhala titjib fl-amenita' vizwali taz-zona ezistenti u denotata bhala parti millArea of High Landscape tal-Imdina, kif ukoll in linea ma' Urban Objective 2.3 u P4 u P35 tal-linja gwida DC15 succitati, li jirregolaw l-gholi tal-bini f'Zoni ta' Konservazzjoni Urbana.
In vista' ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Trbunal qieghed jichad it-tieni u l-hames aggravji mressqa mill-appellanti.

Is-Seba', it-Tmien u d-Disa' Aggravji:
Illi permezz tas-seba', it-tmien u d-disa' aggravji, l-appellanti jargumentaw dwar in-nuqqas ta' aderenza ghan-National Agricultural Policy u n-National Biodiversity Strategy and Action Plan kif ukoll ghal Rural Objective 1 tal-iSPED u lobjettivi tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014 minhabba tehid ta' art agrikola u ssigillar tal-hamrija fuq art li tinhadem bi hsara fuq is-settur agrikolu, il-konservazzjoni tal-hamrija, il-biodiversita' u rifforniment ta' l-ilma ta' taht l-art.
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jinnota li l-maggior parti tal-izvilupp huwa propost fiz-zona ta' bini u btiehi ta' wara gia ezistenti u li jaqghu fil-Category 1 Rural Settlement, fejn il-Policy NWRS 2 tal-Pjan Lokali ma tillimitax l-izvilupp ta' bini diment li tinghata attenzjoni xierqa lid-disinn. Illi l-parti tal-proposta li testendi 'l barra mill-konfini tal-Category 1 Settlement [Skont Mappa 63 tal-Pjan Lokali ghall-Majjistral] tinkludi estensjoni laterali man-naha tal-Majjistral tas-sit li testendi sa Villa Clemente, u in parti fuq btiehi ta' wara ezistenti. Nonostante dan, ghalkemm l-appellanti jilmentaw dwar t-tehid ta' art agrikola, it-Tribunal hu tal-fehma li wiehed irid jitlaq mill-interpretazzjoni ta' lizvilupp propost bhala wiehed olistiku ta' lukanda 5-star meta kkumparat mas-sitwazzjoni prezenti fuq is-sit, kemm f'dik li tirrigward t-tahlita ta' uzi kummercjali, residenzjali, industrijali u ta' divertiment gia ezistenti fuq is-sit li thallew fi stat degradat u ta' abbandun matul is-snin fuq sit prominenti u ben espost kif ukoll mal-espressjonijiet arkitettonici konfliggenti prezenti u li m'humiex denji ta' zona ta' konservazzjoni urbana u l-kuntest storiku li s-sit jinsab fih. Illi minghajr ma jidhol fuq l-aspett ta' dettall estetiku f'dan l-istadju, it-Tribunal huwa tal-fehma li ghandu jkun fatt inkontestabbli li bhala kuncett olistiku l-izvilupp propost huwa titjieb pozittiv fil-karattru ta' sit prominenti bhal dan li huwa vizibbli minn veduti b'distanzi twal u jservi bhala l-entratura principali ghallirhula tar-Rabat u Had-Dingli. Illi dan huwa wkoll in linea mal-istrategija tal-Pjan Lokali ghall-Majjistral fejn sezzjoni 4.6 tinkoraggixxi "new tourism accommodation projects and channel them… on a smaller scale, towards the Urban Conservation Areas of Mellieha and Rabat, and Mdina".
Oltre dan l-aspett olistiku, it-Tribunal josserva li din l-art rurali li qed issir referenza ghaliha u ser tittiehed bhala parti mill-progett m'hijiex biss limitata fil-footprint izda tappartjeni ghal art konsistenti minn btiehi ta' wara pavimentati li jifformaw parti millpropjeta' ezistenti fuq tlett sulari fit-tarf tat-Telgha tas-Saqqajja, u l-gonna ta' Villa Clemente fejn hi proposta li ssir estensjoni laterali li taqqghad din l-istess propjeta' mal-kumplament tal-progett u liema gonna huma mdawwrin b'hitan tal-konfini, turgien u passaggi formalizzati madwar l-istess propjeta', hekk kif inhu evidenti mill-pjanta ezistenti a fol 67C. Ghaldaqstant, wiehed irid iqis li dawn is-siti li qed jigu mehudha bil-bini jew pavimentar huma gia fil-maggiorparti taghhom meqjusa formalizzati, u fejn ittehid ta' art konsistenti minn hamrija ser ikun wiehed minimu u ancillari mal-propjetajiet ezistenti. It-Tribunal jinnota ulterjorment li dan it-tehid ta' footprint bejn il-Category 1 Settlement u l-binja ta' Villa Clemente qed jigi kkompensat mill-faccata ta' mat-triq bil-holqien ta' setbacks li qed jigu mposti sabiex jigi stabbilit spazju miftuh fil-parti ta' quddiem tas-sit, liema footprint ta' spazju miftuh huwa propost li jestendi wkoll fil-konfini tal-

Category 1 Settlement fejn fil-prezent huwa kommess bil-bini ezistenti u filparti l-iktar prominenti tas-sit.
Ghaldaqstant wiehed ma jistax jiprova jqabbel in-natura ta’ dawn il-gonna ancillari ma’ propjetatjiet ezistenti u bi grad ta’ formalizzazzjoni ma’ art agrikola li tifforma parti mill-ambjent rurali fl-aspett iktar wiesgha tieghu. Ghalkemm il-policies nazzjonali, tal-iSPED u l-linja gwida dwar zvilupp rurali kif ukoll in-National Agricultural Policy u n-National Biodiversity Strategy and Action Plan jesprimu appogg generali favur il-protezzjoni ta’ zoni rurali u jitrattaw l-importanza tal-konservazzjoni tal-hamrija u lkontroll tal-effett kumulattiv ta’ zvilupp rurali, wiehed irid isib bilanc bejn dak l-ambjent li huwa wiehed strettament naturali jew rurali u allura jimmerita protezzjoni xierqa, u siti ohra ‘l barra miz-zona ta’ l-izvilupp li huma gia fformalizzati fin-natura taghhom u jinqabdu bejn commitments gia ezistenti u li t-tehid taghhom ghandu jirrizulta f’titjieb olistiku tal-karattru taz-zona minn dak ezistenti.
Ghalhekk, fl-isfond ta’ dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal qieghed jichad is-seba’, it-tmien u d-disa’ aggravji.

L-Ghaxar Aggravju:
Illi permezz tal-ghaxar aggravju l-appellanti jixhtu dubju dwar l-ezistenza ta’ cisterna indikata fil-pjanti sottomessi mill-applikant, liema dubju tressaq ukoll waqt is-seduta quddiem il-Bord tal-Ippjanar mill-partijiet terzi nteressati. Illi fil-konfront ta’ dan laggravju, l-Awtorita’ tinnota li s-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali talbet Method Statement ta’ kif ser isir it-tindif ta’ l-art u eventwalment ikun jista’ jigi kkunsidrat tqattiegh wara li ssir analizi tas-sit. Madanakollu, it-Tribunal jinnota li hekk kif indikat flestratt tal-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar tad-29 ta’ April 2021, u wara li giet rikjesta kjarifikazzjoni ulterjuri fir-rigward talezistentza tac-cisterna, il-perit tal-applikazzjoni stess stqarr li ghalkemm hu ghandu ndikazzjoni dwar l-ezistenza ta’ din ic-cisterna dan ma setax jigi mistharreg permezz ta’ survey minhabba overgrowth eccessiva ta’ vegetazzjoni li tinsab fuq din il-parti tas-sit. Illi fl-istess waqt, il-perit tal-applikazzjoni rrileva li l-applikant huwa lest li jelimina l-uzu ta’ din ic-cisterna u jinkludi tank ta’ l-ilma minghajr il-htiega ta’ thaffir [Para. 8607 fl-estratt tal-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar tad-29 ta’ April 2021].
Illi fl-isfond ta’ dan, it-Tribunal jinnota li gialadarba ma sarx survey li jikkonferma l-ezistenza, l-pozizzjoni u l-konfigurazzjoni ta’ din ic-cisterna, allura din ma messiex giet indikata fuq il-pjanti proposti bhala parti mill-progett. Illi caso mai, jekk dan l-istharrig isehh wara l-approvazzjoni tal-permess u tigi kkonfermata l-ezistenza ta’ din ic-cisterna, l-applikant ghandu jimxi mal-proceduri necessarji sabiex din is-sejba tigi inkluza mal-kumplament tal-progett bhala emenda fil-pjanti approvati, izda mhux f’dan l-istadju fejn l-ezistenta taghha hija biss prezunzjoni da parti tal-applikant.
Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jilqa’ l-ghaxar aggravju b’dana li ic-cisterna ghandha tigi eliminata mill-pjanti proposti gialadaraba l-ezistenza taghha ghadha m’hijiex ikkonfermata b’survey necessarju.

L-Ewwel u t-Tnax-il Aggravju :
Illi permezz tal-ewwel u t-tnax-il aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-Bord tal-Ippjanar adotta procedura rregolari li mhux kontemplata fil-liġi b’nuqqas ta’ konsiderazzjoni lejn il-provizjonijiet tal-Kap 552 tal-ligijiet ta’ Malta u l-Avviz Legali 162 tal2016, u dan ghaliex l-aspett ta’ disinn gie kkunsidrat bhala materja rizervata minghajr ma ttiehdet decizjoni dwaru u meta lapplikazzjoni hija wahda ta’ natura full development. Illi min-naha taghha l-Awtorita’ targumenta li l-Bord awtorizza t-twaqqiegh tal-binjiet ezistenti biex ikunu jistghu jigu mistharrga l-elementi li ma setghux jigu mistharrga minhabba l-prezenza tal-binjiet filwaqt li kien mifhum li minhabba li hemm diversi riservi fuq id-disinn kemm minhabba l-iskavar kif ukoll elementi ohra li setghu jinbidlu vizwalment, il-Bord ra li dan ghandu jerga’ jigi mistharreg wara li jigu konkluzi l-evalwazzjonijiet necessarji u li huma possibbli biss wara t-twaqqiegh tal-bini.
Illi t-Tribunal ha konjizzjoni tal-estratt tas-seduta quddiem il-Bord tal-Ippjanar nhar id-29 ta’ April 2021 [Dok. 404A fl-inkartament ta’ PA8732/18] u seta’ jinnota li wara li tressqu numru ta’ rizervi partikolarment fir-rigward tal-iskavar u d-disinn tal-bini, il-Bord tal-Ippjanar propona

li l-izvilupp jinqasam fi tlett fazijiet, ossia t-twaqqigh, l-iskavar (skont dak li jirrizulta minn studji pendenti), u finalment id-disinn fejn sadanittant dan ta' l-ahhar ghandu jinzamm bhala materja ta' rizerva. Illi dan wassal sabiex il-Bord tal-Ippjanar finalment approva l-proposta fil-PA 8732/18 suggett li "the executable permit will only permit demolition of the site to allow for the related studies to be carried out; no excavations will be allowed on site until these studies are submitted and the Method Statement is approved by the SCH and the Planning Authority and the design is to be kept as a reserved matter." [Para. 8617 fl-estratt tal-Bord tal-Ippjanar data 29 ta' April 2021]
Illi t-Tribunal ha konjizzjoni tal-kundizzjonijiet kif elenkati fil-permess tal-izvilupp a fol 459a u seta' jinnota li, hekk kif rifless flestratt tal-Bord tal-Ippjanar surreferit, l-ewwel kundizzjoni tal-permess tillimita l-bidu tax-xoghlijiet ghat-twaqqigh tal-bini u strutturi ezistenti biss b'dana li xoghol ta' site clearance u skavar m'huwiex qed jigi permess qabel ma jigi sottomess Works Method Statement u site investigation report approvati mill-SCH u l-Bord tal-Ippjanar, filwaqt li t-tieni kundizzjoni tal-permess telenka zewg materji ta' rizerva, ossia t-trattament tad-disinn tal-faccati u d-disinn dettaljat ghall-mini proposti. Nonostante dan, it-Tribunal jinnota li l-proposta kif deskritta fl-applikazzjoni tal-izvilupp ma tirrelatax biss mat-twaqqigh tal-bini izda l-proposta ta' lukanda ta' hames stilel b'mod holistiku u bid-dettall kollu taghha bhala applikazzjoni ghal permess ta' zvilupp komplet. Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal josserva kontradizzjoni bejn il-kundizzjonijiet imposti, li jirriflettu zvilupp fi stat immatur, u l-ammont ta' dettall inkluz fil-pjanti approvati ma' l-istess permess.
Illi fir-rigward tal-kwistjoni tad-disinn mressqa f'dawn l-aggravji, it-Tribunal seta' jikkonstata li l-evalwazzjonijiet necessarji kif inkluzi fl-ewwel kundizzjoni tal-permess jirrelataw ma' studji relatati ma' site clearance u xoghlijiet ta' skavar, u ghalhekk ma jarax x'influwenza din l-evalwazzjoni seta' jkollha fuq l-evalwazzjoni tad-disinn tal-bini, partikolarment dak relatat mat-trattament tal-faccati, u dan meta bl-istess mod gew evalwati aspetti ohra bhall-massing u l-volumi tal-bini propost u liema aspetti huma interrelatati mal-impatt vizwali f'termini ta' dettall ta' disinn tal-bini fuq ix-xenografija tal-madwar. Illi fil-fehma tat-Tribunal, l-aspett ta' disinn huwa punt krucjali fi proposta bhal dik odjerna u dan tenut li z-zona hija wahda sensittiva u ta' mportanza kontestwali li jehtieg protezzjoni, u ghalhekk l-Awtorita' kellha tiehu responsabilita' li tistabilixxi dan qabel il-kunsiderazzjoni tal-approvazzjoni tal-permess u mhux tithalla bhala materja rizervata. Ghalhekk, filwaqt li jilqa' limitatament l-ewwel u t-tnax-il aggravju,, hija lfehma kunsidrata ta' dan it-Tribunal li tali pjanti ghandhom jergghu jigu a disposizzjoni tal-Konsulenti esterni, kif ukoll il-Kumitat Konsultattiv dwar id-Disinn, filwaqt li tinghata l-opportunita' li jitressqu s-sottomissjonijiet minn terzi nteressati f'dan ir-rigward ukoll.

Ir-Raba' u l-Hdax-il Aggravju :
Illi l-kwistjonijiet ewlenin mressqa f'dawn l-aggravji jirrelataw mal-kunsiderazzjoni insufficjenti mill-Bord tal-Ippjanar fir-rigward tal-impatti tal-izvilupp fuq l-importanza arkeologika u goemorfologika tas-sit. Illi mill-estratt tas-seduta quddiem il-Bord talIppjanar tad-29 ta' April 2021, it-Tribunal seta' jinnota li l-kwistjoni ta' skavar kienet wahda mill-kwistjonijiet principali mressqa mill-partijiet interessati fil-konfront tal-izvilupp propost u, fil-mori tal-appell, l-appellanti ssottomettew rapport imhejji millArcheological Society Malta datat 12 ta' Mejju 2022 li jindika li x-xoghlijiet kontemplati fl-applikazzjoni odjerna jikkostitwixxu theddida cara ta' hsara lill-propjeta' skedata bil-qerda ta' parti mill-Area of High Landscape Value u l-Area of Archeological Importance tal-Imdina. Oltre dan, l-appellanti ssottomettew rapport iehor mhejji minn Fr. Eugene Paul Theuma OFM Conv. [Rapport tekniku data 18 ta' Mejju 2022] dwar il-geologija tas-sit, liema rapport jispjega li r-Rabat u l-Imdina huma karatteristikament mibnija fuq bazi ta' blat frijabbli varjabbli u bazi ta' tafal ohxon u f'dan ir-rigward ir-rapport jelenka l-istratifikazzjoni taz-zona milquta bl-applikazzjoni n mertu. F'dan ir-rapport jinghad ukoll li t-tqattiegh vicin il-fortifikazzjonijiet jista' jikkawzalhom hsara strutturali, liema tqattiegh jista' jkun ta' theddida wkoll ghall-istabbilita' ta' hajt medjevali.
Illi t-Tribunal jinnota li filwaqt li l-permess tal-izvilupp ifittex li jissalvagwardja s-sensittivita' arkeologika tas-sit billi jinkludi kundizzjoni ta' monitoragg arkeologiku, l-ewwel kundizzjoni

tal-permess stess titlob li m'ghandu jsir l-ebda xoghol ta' skavar sakemm jigi sottomess Works Method Statement approvat mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali u site investigation report konkluzi u approvati mill-Bord tal-Ippjanar, u dan wara li fl-ahhar risposta taghha tat-3 ta' Marzu 2021 [Dok. 354B fl-inkartament ta' PA8732/18] is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali baqghet ma approvatx il-Method Statement sottomess mill-applikant fil-process tal-applikazzjoni fejn intqal hekk kif gej:
With regards to excavation and works for the proposed crossings, the Superintendence notes the declared intent to implement measures to identify and protect surviving archaeological remains and to ensure the safeguard of the scheduled historical structures, including the Logga tal-Palju. Nevertheless, the Superintendence finds the submitted Method Statement to be inadequate and lacking in necessary detail.

Nonostante dan, it-Tribunal jinnota li fil-mori tal-appell gie sottomess Ground Investigation Report mhejji minn espert tekniku pprezentat fl-1 ta' Lulju 2022, liema rapport jipprezenta sejbiet wara t-thaffir ta' l-ewwel zewg boreholes fuq is-sit u li jipprovdu rekord fattwali tad-data miksuba fuq l-art investigata. Oltre dan, fl-istess gurnata wkoll, gie pprezentat rapport ta' espert tekniku li jitratta Assessment of Geotechnical Issues. Dan ir-rapport huwa bbazat fuq desktop study u jelenka kwistjonijiet potenzjali geoteknici fiz-zona tas-sit in kwistjoni wara li sar studju tal-karatteristici tas-sit kemm dawk naturali u dawk man-made, u dan abbazi tal-karatteristici geologici u geomorfologici maghrufa taz-zona mill-esperjenza tal-espert awtur fuq progetti t'ingineria geoteknika fl-istess post. Illi dan l-istudju gie zviluppat b'kunsiderazzjoni specifika ghall-progett propost fl-applikazzjoni odjerna fejn gew diskussi implikazzjonijiet t'inginerija geoteknika li wiehed jistenna u proposti kuncettwali sabiex dawn jigu ndirizzati. Filwaqt li t-Tribunal jinnota li dan ta' l-ahhar ma giex mitlub bhala parti mir-rekwiziti jew kundizzjonijiet imposti fil-permess, itTribunal jifhem l-importanza geomorfologika tas-sit in kwistjoni u li dwarha qed jilmentaw l-appellanti partikolarment fl-ambjent sensittiv tas-sit odjern mdawwar bil-fortifikazzjonijiet u propjeta' ohra skedata. Ghalhekk, gialadarba sottomess fil-mori tal-appell, dan ir-rapport flimkien mal-Ground Investigation Report rikjest fl-ewwel kundizzjoni tal-permess, ghandhom jigu riferuti lura lillAwtorita' ghall-kunsiderazzjoni adegwata u, jekk jkun il-kaz, jigu inkluzi bhala parti mid-dokumenti approvati u/jew bhala parti mill-kundizzjonijiet marbuta mal-hrug potenzjali tal-permess, filwaqt li jekk hemm bzonn jigi aggornat ukoll il-Works Method Statement.
Filwaqt li l-Awtorita' targumenta li hija konsapevoli li mhux l-istudji kollha setghu jigu konkluzi minhabba c-cirkostanzi ezistenti tas-sit msemmija, inkluz l-istrutturi ezistenti, it-Tribunal jifhem li jista' jkun hemm bzonn ta' aggornament ta' dawn ir-rapporti wara li jsir it-twaqqiegh tal-bini ezistenti fuq is-sit b'dana li l-applikant ghandu jaddotta l-proceduri necessarji ghal tali emendi.
Hawnhekk, it-Tribunal jiehu spunt mir-rapport mhejji mill-Archeological Society Malta [Dok. 481A fl-inkartament ta' PA8732/18] sottomess mill-appellanti, fejn gie nnutat l-impatt li l-izvilupp jista' jkollu fuq l-ambjent u l-monumenti skedati tal-madwar, inkluz in-Notabile Railway Tunnel, minhabba lvulnerabbilita' geoteknika tas-sit. Illi t-Tribunal jinnota li, b'mod partikolari fejn huma proposti li jigu skavati l-passaggi taht it-triq, huwa mportanti, partikolarment f'dak li jirrigwarda l-passagg qrib il-Logga tal-Palju, li jigi mistharreg b'kawtela l-impatt li talipassagg jista' jkollufuq l-aspett storiku u kulturali taz-zona u dan partikolarment fejn jezisti bini jew strutturi skedati bhal ma hija n-Notabile Railway Tunnel skedata bl-oghla grad ta' protezzjoni (Grad 1) skont in-Notifika tal-Gvern 348 tal-2001 u lLogga tal-Palju skedata wkoll fi Grad 1 ta' protezzjoni skont in-Notifika tal-Gvern 1082 tal-2009, u dan sabiex jigi accertat li lizvilupp ma jwassalx ghal hsara irrimedjabbli fuq dan il-wirt storiku.
Illi ghalhekk it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament l-aggravji erba' u hdax mressqa mill-appellanti fir-rigward tal-kwistjoni ta' skavar.
Illi l-aggravju numru hdax jaghmel referenza wkoll ghal kunsiderazzjoni insufficjenti tal-impatt tal-izvilupp fuq aspetti ta' storbju, access pubbliku, trasport u ownership li jirrelataw mas-sit u l-ambjent tal-madwar. Madanakollu, it-Tribunal josserva li lappellanti ma gabu l-ebda spjegazzjoni jew prova sabiex isostnu l-argument taghhom fir-rispett ta' dawn il-kwisjonijiet.

Barra minn hekk, it-Tribunal jirrileva li f'termini ta' storbju wiehed ghandu jqis li s-sit huwa gia okkupat minn night club filwaqt li, jekk xejn, laccess pubbliku qed jitjieb stante li, kif spjegat aktar kmieni fil-kunsiderazzjoni ta' dan it-Tribunal ghat-tielet aggravju, it-tahlita ta' uzi ezistenti ta' natura residenzjali, industrijali, hwienet u sahansitra nightclub b'access dirett fuq Triq is-Saqqajja sikurament m'huwiex idoneji ghall-access pubbliku tant li n-nuqqas ta' pratticita' taghhom hija evidenti mill-istat ta' abbandun li thallew fih. Ghalhekk, it-Tribunal ikompli jsostni li l-uzu ta' akkomodazzjoni turistika bhal dak propost, u li fin-natura tieghu huwa wiehed t'attivita' olistika b'entratura komuni, u mhux hafna entraturi differenti tul it-triq, huwa ferm iktar idoneju f'termini ta' access ghallpubbliku.
Oltre dan, mill-inkartament tal-applikazzjoni jirrizulta li fir-rigward tal-aspetti ta' trasport u ownership l-applikant ottjena lapprovazzjonijiet necessarji mill-Awtorita' tat-Trasport a fol 328A, Infrastructure Malta a fol 124B u l-Awtorita' ta' l-Artijiet a fol 147A u li huma l-entitajiet regolatorji f'dan ir-rigward. Illi dawn il-clearances gew ikkonfermati wkoll fix-xhieda guramentata li taw ir-rapprezentattivi rispettivi ta' dawn l-entitajiet.
Illi fis-seduta tas-17 ta' Mejju tal-2022 xehed bil-gurament il-Perit Robert Zerafa bhala rapprezentant ta' Infrastructure Malta fejn meta mistoqsi dwar il-clearance li nharget minnu ghall-mina proposta huwa kkonferma li dan sehh wara diskussjoni li saret mas-CEO. Ghalkemm f'nota sussegwenti, u wara li ntalbu kjarifici mill-appellanti, gie kkonfermat li l-agenzija ghadha ma rcevietx pjanti ohra wara l-ahhar korrispondenza taghha tat-13 ta' Lulju 2020, it-Tribunal seta' jikkonstata li l-clearance da parti ta' Infrastructure Malta f'termini tal-underpass ghas-servizzi kienet wahda ta' principju suggetta ghal kundizzjonijiet inkluzi malpermess, u ghalhekk ma kienx hemm lok li jergghu jigu riferuti pjanti riveduti b'tibdil fid-dettall ghall-kunsiderazzjoni ta' Infrastructure Malta. Illi l-Awtorita' tal-Artijiet ukoll kienet cara fl-approvazzjoni taghha, u fix-xhieda guramentata tas-17 ta' Mejju tal-2022 is-Sur Norton Chalker bhala rapprezentant tal-Awtorita' tal-Artijiet ikkommetta li jipprovdi kopja tad-decizjoni tal-Bord Governatur fuq il-clearance li nghatat mill-Awtorita' tal-Artijiet kif ukoll kopja tas-sit indikat bl-ittra 'e' fuq is-site plan fil-file taghhom, kif filfatt ghamel wara l-istess seduta. Meta mistoqsi dwar l-illegalitejiet li jissemmew fil-clearance huwa kjarifika li bhala llegalitajiet kien hemm binja li kienet qed tigi okkupata fuq art tal-Gvern fejn wahda mill-kundizzjonijiet kienet tghid li din ghandha tigi mhallsa b'lura u li jigi approvat il-permess, u ghalhekk ikkonferma li l-clearance kienet wahda kundizzjonali u liema kundizzjonijiet gew inkluzi wkoll mal-permess tal-izvilupp. Illi l-clearance mill-Awtorita' tat-Trasport a fol 328A ukoll kienet wahda kundizzjonali u inkluza mal-permess sabiex jigi zgurat konformita' mal-kundizzjonijiet imposti. Illi fis-seduta tas-17 ta' Mejju tal-2022 xehdet bil-gurament il-Perit Lara Demicoli bhala rapprezentanta ta' l-Awtorita' tat-Trasport fejn ikkommettiet li tissottometti kopja tal-kuntratt ghall-manteniment tal-public pedestrian tunnel li kellu jsir bejn Transport Malta u l-permit holder u li ssir referenza ghalih fil-clearance ta' Transport Malta, kif filfatt ghamlet wara l-istess seduta.
Illi ghaldaqstant it-Tribunal iqis l-argument tal-appellanti fil-konfront ta' kwistjonijiet ta' storbju, access pubbliku, trasport u ownership bhala wiehed infondat stante li ma ngiebu l-ebda provi ghall-allegat nuqqas ta' kosniderazzjoni f'dan ir-rigward.
Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament l-aggravji erba' u hdax ghal dak li jirrigwarda l-aspett ta' skavar f'termini talarkeologija u geomorfologija tas-sit sabiex jigu mistharrga u iz-zewg rapporti mhejjija mill-esperti teknici li jitrattaw Ground Investigation u Assessment of Geotechnical Issues filwaqt li jigu mistharrga b'kawtela l-impatti li l-iskavar ghall-passaggi taht ittriq ser ikollu fuq l-aspett storiku u kulturali taz-zona, partikolarment fejn jezisti bini jew strutturi skedati fl-oghla grad ta' protezzjoni sabiex jigi accertat li l-izvilupp ma jwassalx ghal hsara irrimedjabbli fuq dan il-wirt storiku, filwaqt li jichad il-parti talaggravju hdax li tirreferi ghall-aspetti ta' storbju, access pubbliku, trasport u ownership.
Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jilqa' limitatament dan l-appell, b'dana illi qed ihassar id-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar tal-Ippjanar tad-29 ta' April 2021 u konsegwentament ihassar in-notifika tal-permess tal-izvilupp PA 8732/18, u qed iregga lura l-applikazzjoni fi stadju ta' qabel il-case officer's report sabiex:

i. Jigi sottomess Restoration/Method Statement li jiddeskrivi b'mod dettaljat ir-restawr u l-interventi proposti fuq irrevetment wall li ser jinzamm u jigi integrat mal-kumplament tal-progett u sussegwentament issir il-konsultazzjoni necessarja mas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali;
ii. Tigi eliminata ic-cisterna indikata fil-pjanti proposti diment li l-ezistenza, l-pozizzjoni u l-konfigurazzjoni taghha tibqa' ma tigix ikkonfermata b'survey necessarju;
iii. Tinghata kunsiderazzjoni xierqa lid-disinn propost filwaqt li tali pjanti li juru t-trattament tad-disinn ghandhom jergghu jigu a disposizzjoni tal-Konsulenti esterni, kif ukoll il-Kumitat Konsultattiv dwar id-Disinn, filwaqt li tinghata l-opportunita' li jitressqu s-sottomissjonijiet minn terzi nteressati f'dan ir-rigward. Id-disinn ghandu jigi ddeterminat bhala parti ntegrali middecizjoni fuq l-applikazzjoni qabel kwalunkwe iv. approvazzjoni tal-permess;
iv. Filwaqt li li ghanda tithalla l-possibilita ta' aggornament ta' rapporti teknici li jirrigwardaw il-metodu w lestent ta skavar f'termini ta' arkeologija u geomorfologija u stabilta tal-art u s-sottoswol tal-madwar wara li jsir it-twaqqiegh tal-bini ezistenti fuq is-sit, ghandhom igu mistharrga u iz-zewg rapporti mhejjija mill-espert tekniku li jitrattaw Ground Investigation u Assessment of Geotechnical Issues filwaqt li jigu mistharrga b'kawtela limpatti storiku kulturali u ta stabilita li jista jkollu l-iskavar ghall-passagg aht it-triq fil-parti qrib il-Logga tal-Palju, partikolarment fejn jezisti bini jew strutturi skedati fl-oghla grad ta' protezzjoni sabiex jigi accertat li l-izvilupp ma jwassalx ghal hsara irrimedjabbli fuq dan il-wirt storiku.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jordna illi l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell terga' tigi rimessa quddiem l-Awtorita' sabiex tiddermina mill-gdid l-applikazzjoni odjerna fid-dawl tal-konsiderazzjoni maghmula minn dan it-Tribunal hawn fuq f'din id-decizjoni.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellanti hu s-segwenti:

1. Is-sit tal-izvilupp cioe 'Il-Qanpiena Rabat Category 1 ODZ jirrizulta mill-pjan lokali NWRS1. Il-policy applikabbli ghal tali 'settlements' hi NWRS2 li tispecifika x'inhuma l-uzi accettabli *f'category 1 settlements* u li jinsabu f'policy NWUS3 residential area. Din tghid b'mod car li lukandi godda mhux permess hlief fejn tintalab estensjoni.

Il-policy NWTO1 li tirrigwarda 'New Tourist Accomodation' ukoll teskludi l-approvazzjoni tal-izvilupp ghaliex ma tinsabx fic-centru tar-Rabat kif trid il-policy u jmur kontra kriterji ohra fl-istess policy fosthom li l-izvilupp ikun kompatibbli ma' policies f' 'residential u urban conservation areas', mhux ser jimpatta hazin fuq il-madwar kemm ghal kobor u ghal zieda fit-traffiku u hsejjes.

It-Tribunal skarta l-uzu tal-policy fuq imsemmi ghal dak li jghid para. 5.2.7 tal-policy li pero hu spjegattiv u ma jillimitax l-applikazzjoni tal-policy kif inhi u jiggustifika uzu li mhux permess f'dak is-sit.

Konsiderazzjoni tal-Qorti

L-appell ta' Din l-Art Helwa hu limitat ghat-tielet aggravju imressaq quddiem it-Tribunal. Bhala fatt irrizulta li s-sit hu suggett ghal diversi policies billi in maggor parti hu category 1 ODZ settlement skont policy NWRS2 u zona ta' konservazzjoni urbana skont policy NWCO1 ghalkemm it-Tribunal qies li s-sit ma hux identifikat specifikament bhala residential area u dan skont il-mappa 63 tal-pjan lokali.

It-Tribunal qies ukoll li l-policy NWRS2 bhal fil-kaz odjern torbot mal-uzi permissibli skont policy NWUS3 li ghalkemm hi direzzjonata principalment ghal uzi residenzjali, tippermetti uzi ohra limitati li pero in kwantu akkomodazzjoni turistika tillimita l-izvilupp propost ghal <u>estensjonijiet ma' lukandi operanti</u> (sottolinear tal-Qorti) skont class 3 (Use Classes Order 1994).

Il-policy fil-fehma tal-Qorti hi cara u ma timmeritax eccezzjonijiet jew devjazzjonijiet minnha. Nonostante dan it-Tribunal ikkonsidra paragrafu spjegattiv tal-istess policy cioe 5.2.7 li jghid li 'tourist accomodation can also be found in some residential area but the range and scale of the mix of uses is greatly influenced by the locality itself'. Dan il-paragrafu jrid jinqara mal-paragrafu li jipprecedih li jghid li 'land uses falling outside those mentioned above will not normally be considered favourably within the boundary of the RAs, unless there are overriding reasons to locate such uses within the RAs'.

Il-Qorti hi tal-fehma illi qari flimkien taz-zewg paragrafi ma jaghmilx eccezzjoni ghal xi kondizzjoni specifika tal-policy izda jghid biss li hemm certi sitwazzjonijiet gia ezistenti fejn hemm tourist accomodation f'residential areas. Apparti li t-Tribunal stess ikkonsidra li s-sit ma jinsabx f'residential area kif jghid para. 5.2.7, dan l-izvilupp mhux qed jorbot ma' tourist hostel jew hotel gia ezistenti izda zvilupp li qed jintalab bhala gdid.

Ghalkemm il-Qorti tifhem illi t-Tribunal ipprova jsib soluzzjoni ghal sit li jinsab f'zona difficli biex ikun hemm zvilupp sostenibbli, ma jistax it-Tribunal jiskarta l-policy rilevanti u jaghmel eccezzjoni li ma tinsabx f'ligi, pjan jew policy, attreaenti kemm tista' tkun attrajenti t-talba ta' zvilupp. Din mhix ir-risposta jew ir-rimedju ghall-applikazzjoni ghax idejn it-Tribunal marbutin bil-legislazzjonijiet varji li jirregolaw l-

izvilupp. Ghalkemm id-decizjoni tieghu kienet kawta b'diversi riservi fuq l-izvilupp, il-Qorti ma tistax u ma ghandhiex is-setgha li tikkondividi li titbieghed mill-policy specifika minhabba li ma tantx hemm possibilta prattika ta' zvilupp iehor oltre dak sottomess. Din semmai mhix asserzjoni 'set in stone' ghax jista' jkun hemm zviluppi ohra li ma jippekkawx il-policies vigenti.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-appellanti, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-13 ta' Settembru 2022, u kwindi il-permess mahrug mill-Awtorita ghal PA9732/18 jitqies bla ebda effett. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur