QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 31 ta' Mejju, 2023

Numru 10

Appell Nru. 53/2021

Kunsill Lokali Pembroke, Kunsill Lokali San Giljan, Kunsill Lokali Swieqi, Moviment Graffitti, Din l-Art Helwa, Friends of the Earth Malta, The Archaeological Society Malta, Nature Trust (Malta), Rota VO 859, ACT VO 1491, Ruben Paul Borg ghan-nom ta' Sustainable Built Environment (SBE) Malta, Flimkien Ghal Ambjent Ahjar, Daniel Muscat, Alison Pullicino, Sonya Tanti, Rita Zammit, Norman Zammit, Adrian Grima, Josef Buttigieg, Stephanie Buttigieg, Arnold Cassola u Ralph Cassar

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza, db San Gorg Property Limited Attn: Mr. Silvio Debono

Il-Qorti,

Rat id-decizjoni taghha tal-11 ta' Jannar 2023 li biha cahdet l-ewwel tlett aggravji tat-terzi appellanti terzi interessati mid-decizjoni tat-Tribunal tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Dicembru 2021 li approvat il-permess PA3807/17 ghall-proposta 'Proposed City Centre multi-use development, including excavations of former ITS site & Wesghet Lewis V. Farrugia/Wesghet George Portanier,

demolition of modern structures, sanctioning of partly demolished non-scheduled building, retention of Grade 2 scheduled buildings and Cold War substation, construction of a 5 Star Hotel (386 rooms) Class 3B, 179 residences, commercial office space (Class 4A), shopping mall (Class 4B) and restaurants (Class 4C and 4D) and basement/surface car park. The proposal also includes the retention nd integraton of Grde 2 miliary blocks, Cold War substation and integration of other exisiting structures' f'Pembroke u San Giljan;

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

Rat li l-appell thalla ghas-sentenza fuq il-bqija tal-aggravji;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal fuq l-aggravji l-ohra f'dan l-appell li tghid hekk:

Ir-Raba` Aggravju

Dan l-aggravu huwa fir-rigwarda l-procedura adottata mill-Awtorita` wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell, bl-appellanti jindikaw din il-procedura kienet wahda rregolari stante li l-Qorti ma ordnatx ir-riattivazzjoni tal-applikazzjoni odjerna. Jigi argumentat li gialadarba l-applikazzjoni kienet giet deciza mill-Bord tal-Ippjannar waqt is-seduta tal-20 ta Settembru 2018 u l-permess kien gie revokat mill-Qorti tal-Appell, huwa proceduralment inammissibbli u mhux kontemplata fil-ligi li jkun hemm decizjoni ohra fuq l-istess applikazzjoni.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-aggravju, l-Awtorita` tal-Ippjanar taghmel referenza ghar-risposta taghha moghtija fil-konfront tal-ewwel aggravju u tindika li ai termini tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell, kellu jkun hemm aggudikazzjoni mill-gdid tal-applikazzjoni billi terga' tmur quddiem il-Bord tal-Ippjanar, u li ghalhekk it-termini u dokumenti approvati tal-process originali ma ghandhomx jigu kwotati lil hinn min dan il-kuntest. Fil-konfront tal-ewwel aggravju, l-Awtorita` taghmel referenza wkoll ghal mertu ta' dan l-aggravju (raba aggravju), u targumenta li kienet id-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar li kienet inkwinata u mhux il-process tal-applikazzjoni innifsu li kien jipprecedi tali decizjoni.

Illi fir-risposta tal-permit holder jigi osservat ulterjorment li r-raguni tas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell hija msejsa fuq kunflitt ta' membru fuq il-Bord tal-Ippjanar, u li l-istess Qorti ma ppronunzjatx ruhha fuq l-ebda aggravvju iehor imressaq stante li ma ridietx tippregudika l-kaz gialadarba dan kien ser jerga` jigi deciz mill-gdid.

Illi fl-imsemmija decizjoni, l-Qorti tal-Appell ddecidiet li "tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Frar 2019, u tqis li d-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar tal-20 ta' Settembru 2018 f'dawn ic-cirkostanzi hi nulla u bla effett.", filwaqt li fil-paragrafu ta' qabel inghatat din id-decizjoni gie ndikat li "il-Qorti qed tilqa' l-ewwel aggravju tal-appellanti izda ghal ragunijiet moghtija f'din is-sentenza u fic-cirkostanzi ma tqis li jkun gust ghal hadd li l-Qorti tikkunsidra l-aggravji fil-mertu tal-decizjoni tat-Tribunal[1] billi dan il-gudikat ghandu jservi ta' gwida ghal membri kollha fil-Bord biex iqisu sew jekk il-pozizzjoni taghhom hix tenibbli fl-aggudikazzjoni mill-gdid ta' dan il-progett[2] meta l-kwistjoni terga' tigi quddiemhom u ma issirx ripetizzjoni ta' dan l-episodju tenut kont li gia esprimew ruhhom fuq il-kwistjoni."

[1] Enfasi mizjuda
[2] Enfasi mizjuda

Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, l-intendiment fid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell kien sabiex ikun hemm decizjoni gdida ta' dan il-progett u mhux li l-applikazzjoni tigi revokata. Li kieku l-intendiment tal-Qorti kien kif qed jargumentaw l-appellanti, din kienet tesprimi ruha b'mod aktar skjett. Dan hekk kif per-ezempio sehh fis-sentenza moghtija fl-ismijiet: Mario Said vs L-Awtorita' tal-Ippjanar et. fl-appell bin-numru 5/2021 fejn gie deciz: "Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Mario Said fissustanza u fic-cirkostanzi tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-18 ta' Frar 2021, u kwindi qed jigi revokat ukoll il-permess moghti permezz tal-applikazzjoni PA7607/19." [Enfasi mizjuda] u fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell moghtija fl-ismijiet: Charles Falzon et. vs L-Awtorita' tal-Ippjanar et. fl-appell bin-numru 18/2020 fejn gie deciz: "Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Charles Falzon et u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-22 ta' Ottubru 2020, u ghal kull buon fini tiddikajra bla effett il-permess mahrug PA422/20." [Enfasi mizjuda].

Illi t-Tribunal jerga` jigbed l-attenzjoni tal-fatt li meta fid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell gie ndikat li "dan il-gudikat ghandu jservi ta' gwida ghal membri kollha fil-Bord biex iqisu sew jekk il-pozizzjoni taghhom hix tenibbli fl-aggudikazzjoni mill-gdid ta' dan il-progett meta l-kwistjoni terga' tigi quddiemhom u ma issirx ripetizzjoni ta' dan l-episodju tenut kont li gia esprimew ruhhom fuq il-kwistjoni.", tali direzzjoni tefghet piz fuq il-membri kollha tal-Bord tal-Ippjanar kif ukoll indikat b'mod car li l-applikazzjoni ma kienitx qed tigi kkancellata u li kellha terga` tmur quddiem il-Bord tal-Ippjanar.

Illi dak li gie pprocessat mill-Awtorita` tal-Ippjanar wara d-decizjoni tal-Qorti tal-Appell hija proposta emendata sabiex diversi aspetti ta' dan il-progett jigu ridotti, izda ma jirrizultax li fin-natura tieghu dan inbidel, u fi kwalunkwe kaz il-proposta emendata giet ippublikata mill-gdid.

Illi l-punt imqajjem li l-appikazzjoni odjerna kellha tigi rimessa fl-istadju tal-"iscreening" hija infondata ghaliex fl-ebda istanza dan ma' gie ordnat mill-Qorti tal-Appell, u fil-fehma ta' dan it-Tribunal, gialadarba n-natura tal-progett baqghet wahda inalterata, kien ikun ezercizzju kompletament inutli li l-applikazzjoni tigi rimessa f'dan l-istadju.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellanti jargumentaw li kellha tiġi sottomessa applikazzjoni differenti li tingħata numru gdid u li jintalab l-iscreening. Dan jinghad billi ssir referenza ghal legislazzjoni sussidjarja 552.13, u jigi argumentat li gialadarba t-termini mandatorji speċifikati permezz ta' dawn ir-regolamenti kienu laħqu għaddew, l-applikazzjoni kellha tiġi meqjusa bħala taċitament irtirata.

It-Tribunal hawnhekk josserva li dak li qed jaghmlu referenza ghalih l-appellanti huwa regolament 3(5) tal-legislazzjoni sussidjarja 552.13 li jirregola l-process maghruf bhala "screening". Illi l-istess regolament jiddefinixxi "screening" bhala "il-proċess li matulu l-iżvilupp propost jiġi meqjus b'mod preliminari miċ-Chairperson Eżekuttiv fuq talba tal-applikant.". Il-proposta aggornata kkunsidrat fl-ahhar decizjoni tal-Bord ta' l-Ippjanar hija wahda ridotta min dik originarjament kkunsidrata qabel id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell 9/2019, u ghalhekk ma kienx hemm bzonn screening mill-gdid, ghaliex il-mod preliminari kif kienet ikkunsidrata l-applikazzjoni originali kien ghadu jghodd. Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, l-allegazzjoni tal-appellanti li l-applikazzjoni odjerna kellha tiġi meqjusa bħala taċitament irtirata hija purament infondata, u dan minhabba s-semplici fatt li applikazzjonijiet li gew sottomessi wara l-hrug ta' dawn ir-regolamenti (legislazzjoni sussidjarja 552.13)_ ghandhom biss jiġu meqjusa bħala "taċitament irtirata" meta jkun hemm nuqqasijiet fil-fazi tal-iscreening u applikazzjoni sottomessi taht il-Proċedura Sommarja, u dan skont sub-regolamenti 3(3), 3(5) u 3(8). Ma jirrizultax li dan japplika ghall-kaz odjern ghaliex l-applikazzjoni odjerna ma gietx rimessa fl-istadju tal-iscreening regolat skont regolament 3(5) tal-legislazzjoni sussidjarja 552.13.

L-appellanti qed jindikaw ukoll li taħt in-numru PA 3807/17 hemm żewġ settijiet ta' pjanti differenti li t-tnejn jidhru li huma approvati. It-Tribunal josserva li l-permess mahrug mill-Awtorita` tal-Ippjanar wara l-approvazzjoni moghtija mill-Bord tal-Ippjanar tinkludi sett wiehed ta' pjanti[3], u li s-sett ta' pjanti precedentament approvati ma humiex aktar validi stante li l-

[3] Skont in-notifika tad-decizjoni f'dok a fol 13930A fl-inkartament tal-PA03807/17

Qorti tal-Appell iddikjarat id-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar tal-20 ta' Settembru 2018 bhala wahda nulla u bla effett.

L-appellanti jqajjmu punt iehor fir-rigward tal-allegat obligu li l-izviluppatur kellu jhallas id-Development Planning Fee (DPF) ghal proposta gdida li gietipprezentata wara d-decizjoni tal-Qorti tal-Appell. L-appellanti jindikaw li d-DPF thallas darba biss fl-2017, meta kien hemm l-ewwel applikazzjoni li sussegwentement ġiet deċiza fl-2018, u li ma regax thallas id-DPF iehor meta rega` pprezenta l-applikazzjoni u pjanti ġodda fid-2019, b'dan jirrizulta f'iffrankar ta' kwazi miljun Ewro. It-Tribunal josserva li hekk kif gie ndikat mill-Awtorita`, dan it-thassib huwa konsegwenza tal-pretensjoni li din l-applikazzjoni ma kellhiex terga' tigi riprocessata wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-19 ta' Gunju 2019, u ghaldaqstant, kif indikat mit-Tribunal hawn supra, tali pretensjoni m'hijiex fondata.

Finalment, l-aggravju mressaq jindika wkoll li l-Awtorita` naqset milli taghmel talba ghal studji u evalwazzjonijiet godda, u li l-Awtorita` ma tistax tistrieh fuq l-EIA originarjament approvat ghaliex dan ma kienx aggornat adegwatament u kellu jinbeda mill-bidu. It-Tribunal josserva li hekk kif gie rilevat in linea preliminari fir-risposta tal-ERA tal-appell imressaq fil-konfront tal-EIA (appell numru 159/21), skont ir-regolamenti dwar il-Valutazzjoni tal-Impatti Ambjentali (L.S. 549.46), l-Awtorità kienet talbet dikjarazzjoni bil-miktub mill-ko-ordinatur tal-valutazzjoni tal-impatti ambjentali (EIA), kif ukoll aġġornament tad-dokumentazzjoni dwar l-EIA u l-Appropriate Assessments (AA) li saru fl-2017 u fl-2018, rispettivament[4]. Madankollu, a skans ta' repetizzjoni, l-allegazzjonijiet rigwardanti nuqqasijiet fid-diversi studji li gew ikkommissjonati ghal dan l-izvilupp qed jigu trattati fl-aggravji rispettivi ta' dan l-appell u fl-appell bin-numru 159/21.

Finalment it-Tribunal josserva li l-process ta' applikazzjonijiet ghal zviluppi magguri huwa wiehed tassattiv, u t-Tribunal huwa tal-fehma li dak li qed jigi argumentat mill-appellanti, ossia li jigu skartati l-istudji kollha li jkunu saru fir-rigward tal-impatti ta' dak l-izvilupp partikolari, ikun ezercizzju zbaljat li jwassal biss ghall-prolongar tal-process. Illi huwa propju ghalhekk li jkun hemm il-bzonn li jsiru l-aggornamenti necessarji sabiex l-istudji jirriflettu dak li qed jigi propost, u huwa f'dan l-ambitu li t-Tribunal ser jikkunsidra tali aggravji. It-Tribunal josserva wkoll li dak li gie approvat fid-decizjoni tal-10 ta' Gunju tal-2021 huwa zvilupp ridott ta' dak l-izvilupp li kien originarjament gie approvat fis-sena 2018 u li ghalih kienu gew konkluzi diversi studji inkluz Environment Impact Assessment (EIA) u Traffic Impact Assessment (TIA). Illi ghaldaqstant ma rrizultax li kien hemm bzonn ta' studju gdid tal-EIA, u gialadarba gie sottomessa appell separat fil-konfront tal-EIA, it-Tribunal jistrieh fuq dak li qed jigi kkunsidrat minnu stess fl-appell bin-numru 159/21 li qieghed jigi kkunsidrat kontestwalment mal-appell odjern. Ghal dawn il-motivi, dan l-aggravju qed jigi michud.

Il-Hames Aggravju

Dan l-aggravju wkoll jirrigwarda kwistjoni ta' procedura, b'dan specifikament jindika li kien hemm nuqqas ta' notifika lil terzi persuni tar-rapport finali tal-ERA dwar il-Valutazzjoni tal-Impatti Ambjentali (VIA), maghruf ahjar bhala Envionment Impact Assessment (EIA).

Illi fir-risposta taghha l-Awtorita` tal-Ippjanar tindika li l-procedura ġiet segwita b'mod korrett billi fil-parti inizjali tar-rapport finali tal-case officer hemm referenza li saru aggornamenti tal-EIA u l-Appropriate Assessment (AA). Jigi rilevat ukoll li l-proceduri ta' kif issir EIA kienu inbidlu permezz tal-Avviz Legali 448 tal-2020 kif emendat bil-legislazzjoni sussidjarja 549.46, b'dawn partikolarment jirrigwardaw kif l-ERA taghmel il-konklużjonijiet finali tagħha, fejn f'regolament 20 jesigi li dan ghandu issir permezz ta' laqgha pubblika. L-Awtorita` tal-Ippjanar tindika li l-konkużjonijiet u rakkommandazjonijiet tal-VIA gew approvati mill-Board tal-ERA fit-23 t'April 2021 waqt laqgħa pubblika li saret online, u li din id-decizjoni giet ikkomunikata lill-Awtoritá tal-Ippjanar nhar is-27 t'April 2021. Jigi wkoll indikat li tali dokumentazzjoni kienu accessibbli għall-pubbliku fil-portals taż-żewg awtoritajiet.

Illi l-appellanti qed jibbazaw l-aggravju imressaq fuq dak li hemm provdut f'regolament 12(6)(c) tal- L.S 552.13 li jipprovdi dan li gej:

[4] Punt 1 fir-risposta tal-ERA moghtija 28 ta' Settembru tal-2021 ghal appell numru 159/21

"(ċ) tkun infurmata dwar ir-rapport finali tal-Awtorità għall-Ambjent u r-Riżorsi, maħruġ bħala parti mill-proċess tal-Valutazzjoni tal-Impatti Ambjentali, f'każ ta' dawk l-applikazzjonijiet soġġetti għall-proċess tal-Valutazzjoni tal-Impatti Ambjentali."

It-Tribunal josserva li skont l-Artikolu 13 (1) tal-Kapitolu 551, "appelli minn deċiżjonijiet li ma hemmx bżonn li jiġu pubblikati, għandhom jiġu ppreżentati quddiem it-Tribunal fi żmien tletin ġurnata mid-data tan-notifika tad-deċiżjoni", u ghaldaqstant dak li indirettament qed jallegaw l-appellanti huwa li bin-nuqqas ta' notifika fir-rigward tal-konkluzzjoni tal-EIA, inkisrulhom xi drittijiet sabiex jikkumentaw u jressqu l-ilmenti taghhom fuq il-process tal-EIA, liema process huwa soggett ghall-appell separat bin-numru 159/21.

It-Tribunal jkompli josserva li hekk kif jirrizulta mill-atti, ir-rapport finali tal-ERA dwar l-aggornament tal-EIA gie diskuss waqt laqgha fil-pubbliku nhar it-23 t'April 2021 u gie approvat mill-Bord tal-ERA fl-istess laqgha. Illi kif gie ndikat fir-risposti tal-Awtorita' tal-Ippjanar u l-ERA, jirrizulta li din id-decizjoni giet uploaded fuq is-sit elettroniku tal-ERA fis-27 ta' April 2021, ossia l-istess gurnata li giet uploaded fuq is-sistema eapps tal-Awtorita` tal-Ippjanar.

Illi f'dan ir-rigward, it-Tribunal jirreferi ghar-regolament 12(6) liema regolament qed jigi riprodott fl-intier tieghu hawn taht:

"Kull persuna li tkun iddikjarat xi interess u tkun konformi mad-dispożizzjonijiet tar-regolament 11 f'dik l-applikazzjoni, kif imsemmi, għandha:

(a) tkun notifikata miċ-Chairperson Eżekuttiv bid-disinji emendati u, jew bil-formola riveduta għal profil ta' żvilupp u, jew dokumenti oħra fi żmien ħamest ijiem minn meta jirċievi l-imsemmija disinji u, jew dokumenti;

(b) tkun infurmata bid-data tat-tlestija tar-rapport ikkompilat u għandha titħalla tagħmel dikjarazzjonijiet dwar dak ir-rapport sa mhux aktar tard minn għaxart ijiem mid-data tal-komunikazzjoni tar-rapport; u

(ċ) tkun infurmata dwar ir-rapport finali tal-Awtorità għall-Ambjent u r-Riżorsi, maħruġ bħala parti mill-proċess tal-Valutazzjoni tal-Impatti Ambjentali, f'każ ta' dawk l-applikazzjonijiet soġġetti għall-proċess tal-Valutazzjonital-Impatti Ambjentali."

It-Tribunal josserva li hemm distinzjoni bejn sub-regolament (a) u sub-regolamenti (b) u (c), u dana state li sub-regolament (a) jistipola li persuna nteressata "tkun notifikata", filwaqt li sub-regolamenti (b) u (c) jistipolaw li persuna nteressata "tkun infurmata". Barra min hekk sub-regolament (c) li ghalih jaghmlu accenn l-appellanti jonqos milli jistipula xi perjodu meta dan ghandu jsir u lanqas il-forma ta' kif ghandha tigi kkomunikata d-decizjoni tal-ERA fir-rigward tar-rapport tal-EIA.

Fl-isfond ta' dan, jirrizulta li hekk kif gie ndikat fir-risposta tal-Awtorita` tal-Ippjanar, in-notifika tal-konkluzjoni tar-rapport tal-ERA fuq il-EIA saret fl-istess rapport tal-case officer, fejn kien indikat kif gej:

"The Planning Board shall take note of the Summary Updated Documentation to the Environmental Impact Assessment (EIA) and Appropriate Assessment (AA) Reports – April 2021 at document 13596b.[5]".

It-Tribunal josserva wkoll li ma tqajjem l-ebda thassib mill-appellanti fuq xi nuqqas mill-Awtorita' li tinforma persuni nteressati fir-rigward tal-finalizazzjoni tar-rapport tal-case officer, hekk kif stipulat f'sub-regolament 12(6)(b).

In vista tas-suepost, jirrizulta li n-notifika tal-konkluzjoni tar-rapport tal-ERA fuq il-VIA permezz tar-rapport tal-case officer kienet wahda sufficjenti, u fil-fehma ta' dan it-Tribunal, ma kien hemm l-ebda ksur ta' sub-regolament 12(6)(c) tal-Ligi Sussidjarja 552.13.

B'zieda ma' dan, it-Tribunal josserva li diversi appellanti li jiffurmaw parti mill-appell odjern ma jiffurmawx parti mill-appell bin-numru 159/21. Madankollu jirrizulta li diversi aggravji mressqa fl-appell odjern kellhom jigu mressqa fl-appell imressaq fil-konfront tal-VIA, ossia fl-

[5] Additional Notes 1 tal-case officer report aggornat f'dok a fol 13609A fl-inkartament tal-PA03807/17

appell bin-numru PAB 159/21, u vice-versa fejn numru ta' aggravji li gew opprezentati fl-appell bin-numru 159/21 kellhom jigu pprezentati fl-appell odjern. Illi kemm il-permit holder u l-awtoritajiet kkoncernati, ossia l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-ERA, ma qajjmu l-ebda eccezzjoni f'dan ir-rigward, u ghaldaqstant dan it-Tribunal ser jikkunsidra l-aggravji mressqa fl-appelli rispettivi skont kif jidhirlu li huwa l-kaz.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Is-Sitt Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwarda l-konkluzjonijiet tal-EIA, li skont l-appellanti huma skaduti, difettuzi u nkompleti, u li konsegwentament id-decizjoni tal-Awtorita` tal-Ippjanar kienet wahda vizjata. Issir referenza partikolari ghal mitigazzjoni inkluza fl-EIA li tindika li hemm bzonn ta' mina taht l-art (irreferuta mill-appellanti bhala l-mina tad-dB), u jigi argumentat li ma saru ebda studji jew evalwar tal-impatt ambjentali ta' din il-mina, u lanqas ma kien hemm konsiderazzjoni tal-fatt li l-mina li tifforma parti min TEN-T network (taht Sant' Andrija/Triq MA Vassalli) m'hijiex ser issir. L-appellanti jargumentaw li dan ifisser li ma hemm l-ebda indikazzjoni ta' x'tip ta' mizuri ser jigu implimentati sabiex l-impatti tat-traffiku jigu mmitigati u ghaldaqstant il-mitigazzjoni permezz tal-mina hija purament ipotetika.
Illi dan l-aggravju huwa wiehed fost numru ta' aggravji li jitrattaw il-kwistjoni tal-mina, fosthom nuqqas t'aderenza ma' Policy NHPE03 tal-Pjan Lokali (aggravju numru 11), nuqqas ta' konformita mal-Artiklu 5.9 tal-FAR Policy (aggravju numru 13), inadegwatezza tal-Appropriate Assessment li jirrigwarda l-mina (aggravju numru 18), u TIA zbaljat minhabba konkluzzjonijiet li jiddependu fuq il-kostruzzjoni ta' zewg mini (aggravju numru 19).
Illi b'mod principali, l-appellanti qed jargumentaw li qed isir spezzettar tal-process tal-ippjanar minhabba li filwaqt li fl-applikazzjoni odjerna gie approvat zvilupp ta' skala kbira, il-mitigazzjoni permezz tal-mina hija purament wahda ipotetika u ghaldaqstant l-Awtorita` ma hadietx decizjoni nfurmata dwar l-impatti kumulattivi ta' dan l-izvilupp. L-appellanti jishqu li hemm nuqqas fl-EIA li nkorporax l-effett fuq l-ambjent tal-mina, meta huwa obbligu li jsir EIA komplut u olistiku fuq kull aspett tal-progett inezami qabel jighata l-permess tal-izvilupp, skont id-Direttiva 2011/92/EU.59
Illi fir-risposta tal-permit holder jigi ndikat li l-istudji li saru sa issa huma sufficjenti sabiex l-Awtorita` tkun tista tasal ghad-decizjoni taghha b' din il-mizura ta' mitigazzjoni, u li din hija l-linja ta' hsieb ghal zviluppi ohra, ghaliex permessi f'zoni fejn ghadhom ma gewx iffurmati toroq ma jkunux komprizi fil-permess tal-izvilupp approvat. Fir-rigward tal-implimentazzjoni tal-mini bhala mitigazzjoni, il-permit holder jargumenta li hemm bzonn li jsir aggornament tat-Traffic Impact Assessment, l-Environmental Impact Assessment u l-Appropriate Assessment, u dan kemm f'kaz ta' applikazzjoni ta' l-izvilupp tal-mina jew f'kaz ta' proposta alternattiva.
Illi fir-risposta moghtija mill-Awtorita` tal-Ippjanar jigi rilevat li l-progett tal-mina hija s-suggett ta' applikazzjoni separata PA06089/19, kif ukoll li dak li qed jinghad fir-rigward tal-mina tat-Ten-T Network huma biss allegazzjonijiet li huma msejsa fuq suppozizzjonijiet. B'zieda ma' dan, l-Awtorita` tal-Ippjanar targumenta li dan l-aggravju huwa ndirizzat direttament lejn kwistjonijiet tal-ERA, u ghalhekk saret talba sabiex dan jigi ndirizzat mill-Awtorita` relattiva, ossia l-ERA.
Illi madankollu, kif jirrizulta fir-risposta maghmula mill-ERA fl-atti tal-appell 159/21, l-ERA m'hijiex il-leġittimu kontradittur stante li t-Traffic Impact Assessment (TIA) m'huwiex studju mitlub mill-imsemmija Awtorità u m'hijiex responsabbli sabiex tivvalutah. L-ERA tindika wkoll li t-TIA sar b'mod parallell mal-EIA, u li minbarra l-impatti tal-progett ta' City Centre fuq it-traffiku f'Paceville u Pembroke, it-TIA ha wkoll in konsiderazzjoni l-impatt kumulattiv tal-iżvilupp ta' Villa Rosa, approvat permezz ta' PA 2478/16.[6]
Illi fin-nota ta' sottomissjoni finali da parti tal-permit holder, jigi ndikat li fil-prezent l-uniku upgrade tat-TEN-T network li gie approvat hija l-mina tat-TEN-T li tifforma parti min-National Transport Master Plan 2025 intiz sabiex jigu ottenuti fondi tal-Ewropa ghal progetti tat-TEN-

[6] Punti 29 u 30 fir-risposta tal-ERA ghal appell numru 159/21 – sottomissjoni datati 28 ta' Settembru 2021

T. Jigi ndikat li s-sezzjoni tan-network tat-TEN-T li jaghmlu referenza ghaliha l-appellanti hija Section RD6, u huwa ghalhekk li saret evalwazzjoni tal-impatti tal-progett fuq l-infrastruttura tat-toroq. Jigi spjegat li l-mina taht Triq Sant' Andrija u Triq Mikiel Anton Vassalli kienet ntiza sabiex tassorbi north-south-north traffic u li l-mina proposta fit-TIA hija sabiex isservi l-lukandi fiz-zona tal-progett propost. Jindika wkoll li approcc simili kien gie adottat fl-istudji li sar fil-kazijiet ta' Pender Place u Mercury House, u li normalment meta jkun hemm problem ta' kongestjoni, network planners joqghodu fuq network models sabiex ikun hemm ftehim tal-problemi u jsir disinn adegwat tat-toroq inkluz junctions.
Illi l-applikazzjoni ghal zvilupp PA06089/19 ndikata mill-Awtorita` tirrigwarda "Proposed network upgrading of Pembroke-St Julians connection including widening of Triq Sant' Andrija and Triq Anzio, tunnel connections between Regional Road and Triq Santu Wistin and Triq Walter Ganado, tunnel connection between Triq il-Knisja and Triq San Gorg, tunnel connection between Triq Xatt ta' San Gorg and Coast Road and other junctions at Spinola, Triq Elia Zammit, Triq Sant' Andrija and Triq is-Sajjieda". Illi din l-applikazzjoni giet sottomessa ghan-nom ta' Infrastructure Malta u jirrizulta li din tinsab fil-fazi ta' konsultazzjoni, fejn l-ERA ghamlet talbiet sabiex issir sottomissjoni ta' Project Description Statement (PDS) ghar-raguni li dan l-izvilupp jikkwalifika ghal tali skont l-iskeda numru 1 tal-ligi sussidjarja 549.46[7]. Illi jkun prematur li dan it-Tribunal jaghmel xi tip ta' kunsiderazzjoni fuq dan l-izvilupp ghaliex dan ghadu fil-fazi inizjali u li qieghed jigi evalwat (intalab PDS) biex jigi identifikat jekk hemmx bzonn, u jekk hemm, liema studji ambjentali ghandhom jithejjew. Ghaldaqstant kwalunkwe thassib imqajjem fir-rigward ta' tali zvilupp tal-mina ghandu jigi ndirizzat fil-fora relattivi li prezentament jikkonsistu mill-Awtorita` tal-Ippjanar u l-entitajiet kkonsultati, inkluz l-ERA.
Illi filwaqt li t-Tribunal japprezza li dan l-aggravju jaghmel accenn ghal mina li ma tiffurmax parti mill-izvilupp approvat fl-applikazzjoni mertu tal-appell odjern, xorta wahda t-Tribunal huwa tal-fehma li dan l-aggravju jimmerita li jigi mistharreg b'mod ulterjuri. Dan minhabba s-semplici fatt li filwaqt li l-progett tal-mina gie wkoll identifikat fl-EIA bhala wahda mill-mizuri ta' mitigazzjoni ghal dan il-progett, tali mizura ta' mitigazzjoni giet primarjament identifikata fil-process tat-TIA li fih kienu nvoluti l-Awtorita` tal-Ippjanar u Transport Malta. Di fatti jirrizulta li ghalkemm kif gie indikat mill-Awtorita` tal-Ippjanar, l-izvilupp approvat jinkludi clearance min-naha ta' Transport Malta, din il-clearance giet mahruga bil-kundizzjoni li jigu sottomessi commitment letter mill-Gvern ta' Malta; u (ii) implimentazzjoni tal-Green Travel Plan.[8] Dan jindika bic-car li sabiex isir dan il-progett inhasset il-htiega li jigu implimentati mizuri sabiex l-impatti reletati ma' trasport jigu ndirizzati.
Illi huwa wkoll ampjament car li l-process tal-istudji relatati mall-impatti fuq it-traffiku, ossia it-TIA, gew mitluba mill-istess Awtorita` tal-Ippjanar, hekk kif jirrizulta mis-segwenti:
"A Traffic Impact Assessment (TIA) was prepared with reference to the Terms of Reference (ToRs) prepared by TPU (document 34A). The preparatory work on the TIA commenced in April 2017 was completed in late December of the same year (uploaded in documents 101 A-M, 106 A-C, 110A-W). The assessment by TPU, accepted the conclusions of the TIA, namely that major upgrade interventions of the TEN-T network are required to accommodate existing and proposed traffic levels. TPU pointed out that the TIA has not assessed the suggested mitigation measures and requested an updated TIA (document 123).[9]"

Illi dan huwa wkoll indikat b'mod car fil-valutazzjoni tal-ERA maghmula fl-2018, fejn inter alia gie ndikat:
"The proposal was also subject to a Transport Impact Assessment (TIA), which evaluated the cumulative impact on the road network of the proposed City Centre, and the Villa Rosa developments […] A second tunnel would also be needed to connect Triq MA Vassalli to High Ridge; this tunnel is planned part of the TEN-T network. It is being proposed that these

---

[7] Skont dokumenti a fol 82A u 148A fl-inkartament tal-PA06089/19
[8] Skont dok a fol 4689A fl-inkartament tal-PA03807/17
[9] Skont l-ewwel paragrafu f'sezzjoni 4.7.5 tal-case officer report a fol 4766A fl-inkartament tal-PA03807/17

additional works will be subject to separate planning applications, and are shown in Figures 3 - 5 below.[10]"

Illi l-kunsiderazzjonijiet li dan it-Tribunal ser jiehu f'dan l-aggravju huma biss limitati ghal kwistjoni jekk l-izvilupp tal-mina kellux jifforma parti mill-applikazzjoni odjerna, jew le. Kwistjonijiet ohra relatati ma' nuqassijiet fil-process tal-EIA f'dak li jirrigwarda l-mina, qed jigu kkunsidrati fl-aggravji relattivi tal-appell numru 159/21.

It-Tribunal josserva li l-mitigazzjoni permezz ta' zvilupp ta' mina hija sabiex ikun hemm access dirett mis-sit odjern ghal Triq Sant Andrija, billi ser tigi maghquda ma' junction li taghqad mat-triq regjonali li tifforma parti mit-TEN-T network[11], u li ghaliha kien nhareg permess tal-izvilupp PA03216/17 sabiex jigi implimentat junction improvement.

Illi fl-evalwazzjoni taghha, l-Awtorita` ndikat li "The first Traffic Impact Assessment (TIA) was submitted on 30th December 2017 and was updated on 19th July 2018 (docs. 4618/4619). […] Following TPU's clearance, Transport Malta submitted their clearance as per doc. 4689a, pointing out that Junction 1 (St. Andrew's Road / Profs. Walter Ganado Road) on the TEN-T road network will clearly become a major traffic bottleneck by 2025, unless major road improvements are carried out in the area. In this respect, the clearance was subject to the following conditions:-

1. Presentation of a letter of commitment by the Government of Malta to the implementation of the required transport infrastructure measures within an appropriate time-frame, to ensure that the site-generated traffic does not create conditions in which the road capacity are exceeded;
2. Full implementation of the provisions of the Green Travel Plan, as set out in the TIA for a period of at least 5 years. The developer will be required to appoint a Green Travel Coordinator who shall be responsible for overseeing the implementation of the Green Travel Plan and reporting the results each year to Transport Malta.

[…]

The TIA consultant concluded that "the anticipated impacts of the proposed development would be of a lower level of significance than that of the original proposal. For this reason, the original TIA as a source of environmental information for informed decision-making purposes remains valid." The Development Management Transport Consideration Team concluded that no further update TIA is required for the latest plans (doc. 13566a), whilst Transport Malta as per doc. 13566a argued that the previous clearance at doc. 4689a, together with all conditions set out herein, shall remain valid.[12]"

Illi min dan kollu jirrizulta li filwaqt huwa minnu li l-progett approvat fl-applikazzjoni odjerna ser ikollu impatt fuq l-ammont ta' traffiku f'din iz-zona, il-mizura ta' mitigazzjoni permezz ta' zvilupp tal-mina li giet rakkomandata fil-process tat-TIA hija sabiex tinstab soluzzjoni ghal immaniggjar tat-traffiku specifikament relatat ma' Junction 1 tat-triq regjonali li tifforma parti mit-TEN-T network, u dan minhabba li huwa anticipat li f'din il-junction ser ikun hemm problema kbira ta' kongestjoni sas-sena 2025.

Illi kif gie anke ndikat mill-permit holder, din l-infrastruttura tat-toroq mhux biss hija necessarja ghal dan il-progett specifiku imma ghal diversi progetti li hemm kemm f'Paceville kif ukoll Pembroke, sewwa sew fil-vicinanza ta' Pembroke Park[13]. Dan gie kkonfermat ukoll mix-xhieda moghtija fil-mori tal-appell 419/18 kemm ta' Transport Malta kif ukoll ta' Infrastructure Malta b'dan tal-ahhar emfasizza li "bil-progett u minghajru hawnhekk irid jigi upgraded xorta.[14]". Illi ghaldaqstnat jirrizulta li din il-mizura ta' mitigazzjoni hija ntiza sabiex tigi pprovduta soluzzjoni olistika ghal problema tat-traffiku li hemm f'din iz-zona.

---

[10] Skont sezzjoni 4.10 tar-rapport tal-ERA datat Mejju tal-2018

[11] Skont mappi f'pagni 97 u 98 tad-dokument intitolat ERA10 sottomess mar-risposta tal-ERA moghtija 28 ta' Settembru tal-2021

[12] Skont sezzjoni 4.8.14 fl-*Additional Notes* numru 5 tal-*case officer report* aggornat f'dok a fol 13609A fl-inkartament tal-PA03807/17

[13] Risposta ghall-appell 419/18 prezentat fil-11 ta' Dicembru 2018

[14] Xhieda moghtija fit-23 ta' Jannar 2019 fl-appell 419/18

Illi ghaldaqstant, l-insistenza tal-appellanti li jirreferu ghal mina in kwistjoni bhala l-'mina tad-dB' hija fil-fehma ta' dan it-Tribunal wahda ngusta ghaliex ghalkemm din il-mina giet proposta bhala mizura ta' mitigazzjoni fit-TIA tal-izvulupp odjern, dan l-upgrading fl-infrastruttura tat-toroq huwa rizultat ta' zieda fl-izviluppi f'din iz-zona u mhux limitata specifikament bhala soluzzjoni izolata ghal dan il-progett. Illi l-implimentazzjoni ta' upgrading fl-infrastruttura tat-toroq taqa' taht ir-responsabiltajiet ta' Transport Malta u Infrastructure Malta, u certament li xogholijiet ta' dan it-tip ma' jistawx jitwettqu minghajr l-approvazzjoni ta' dawn l-entitajiet. Illi t-Tribunal kien ikun izjed imhasseb kieku fil-processi tat-TIA u l-EIA ma kienux jigu identifikati impatti relatati ma' zieda fit-traffiku, ghaliex dan kien iwassal f'nuqqas ta' mizuri sabiex jigi mtaffi l-impatt fuq l-infrastruttura tat-toroq, u konsegwentament zieda fil-kongestjoni tat-traffiku.

Jirrizulta wkoll li l-parkegg sotterran approvat fl-applikazzjoni odjerna ghandu biss access mill-mina proposta, bl-Awtorita` ndikat dan li gej fir-rigward tal-access u l-immaniggjar tat-traffiku ghal dan l-izvilupp:

"(c) Site Access

In view of the reduced proposal, the proposed development will be accessed from Level -5 instead of level -6 through a sub terrain tunnel, which will also serve as an exit point. The latest proposal includes an additional link on Triq Pietru D'Armenia, which is being indicated on approved drawing PA 3807/17/13576C "Access to Triq Pietru D'Armenia restricted by barriers which shall be only in operation in the case of emergency (otherwise permanently closed)." The design and layout of both access points follows standard design principles.

(d) Traffic Management

In terms of traffic management, the access route to the site is identified as being predominantly on Route One (for both north and south directions), with development traffic coming from the south joining the TEN-T network at Junction 2 (Paceville junction, lower level) passing through the TEN-T tunnel underneath St. Andrews Road and through to a new road/tunnel which connects the proposed Junction 11 (at St. Andrews Road/Suffolk Road) to the development. Traffic from the north will join the TEN-T network and access the site via Junction 11 and the new proposed road and tunnel.[15]"

Illi r-restrizzjoni tal-access ghal parkegg sotterran gie rifless fil-pjanti approvati 13576A (Level -5) fejn qed jigi ndikat id-dhul mill-mina, u 13576c (Level -2), fejn l-access ghall-parkegg huwa ndikat bhala "emergency exit", ghajr ghas-surface parking fil-parti tat-Tramuntana tas-sit odjern. Min dawn il-pjanti jirrizulta li s-surface parking m'ghandu l-ebda konnessjoni mal-parkeggi sottostanti.

It-Tribunal josserva wkoll li ghalkemm l-appellanti qed iqajjmu thassib fir-rigward tal-fatt li l-access tal-parkegg ghal izvilupp approvat qed jigi propost mill-mina sotteranja, jirrizulta li l-appellant naqsu milli jindikaw jew iqajjmu thassib jekk tali soluzzjoni hijiex wahda accettabbli jew le. Huwa minnu li tali soluzzjoni tista` tqajjem thassib minhabba li l-izvilupp odjerna u l-izvilupp tal-mina imorru id f'id, izda finalment dak li ghandu jigi deciz f'termini ta' ppjanar huwa jekk tali soluzzjoni tkunx wahda adegwata. Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, ikun inutli li jsir progett ta' infrastruttura li ma jiehux in konsiderazzjoni l-bzonnijiet ta' zviluppi ezistenti u dawk progettati. Jidher li tali ezercizzjoni sar fil-kors tal-applikazzjoni odjerna, izda finalment l-implimentazzjoni tal-mina tehtieg permess tal-izvilupp li ghandu jinkludi l-istudji necessarji. Kif gie ndikat precedentament, tali applikazzjoni ghal zvilupp tinsab prezentament pendenti quddiem l-Awtorita` tal-Ippjanar, bin-numru ta' referenza PA06089/19.

Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, it-thassib imqajjem mill-appellanti li l-proposta ta' mina hija fittizzja jew kimera mhux iggustifikat, u dan tenut kont tal-fatt li l-istess zvilupp approvat huwa suggett u marbut b'mod dirett ma' tali mina. Illi kemm Transport Malta kif ukoll Infrastructure Malta huma konxji ta' tali mina jew konnessjoni diretta bejn is-sit odjern u l-parti ta' Triq Sant'Andrija fid-direzzjoni tal-Punent ta' Pembroke. It-Tribunal josserva ulterjorment li skont

[15] Skont sezzjoni 4.8.14 fl-*Additional Notes* numru 5 tal-*case officer report* aggornat f'dok a fol 13609A fl-inkartament tal-PA03807/17

il-pjanti pprezentati fl-applikazzjoni PA06089/19 li ghada pendenti, l-uzu tal-mina mhux mahsub limitatament ghal dan il-progett[16].

Illi madankollu, dan it-Tribunal ihoss li jkun opportun li bhala mezz ta' certezza li l-izvilupp ma' jkunx jista` jigi attwat jekk ma jkunx hemm is-salvagwardji kollhu kif indikat mit-TIA, il-full compliance certificate ghandu jkun ukoll suggett ghall-clearance minn Transport Malta li ticcertifika li l-izvilupp jista` jigi utilizzat wara li l-istess Awtorita' tkun sodisfatta li l-infrastruttura tat-toroq tkun adegwata ghall-generazzjoni tat-traffiku li ser jiggenera tali zvilupp. Dan anke minhabba l-fatt li fil-process tal-istudji maghmula gie ndikat li "as per declaration by TIA consultant (document 4651A), these junctions are considered as critical due to network traffic as the project traffic is excluded from these calculations in view that all trips towards and away from the development will be using the TEN-T tunnel and/or the Pembroke Tunnel.[17]". Ghalhekk, gialadarba il-kapacita` tal-infrasturuttura tat-toroq hija fi stat kritiku u l-izvilupp inezami huwa wiehed ta' skala magguri li ser jirrizulta f'zieda ta' traffiku sinjifikanti f'din iz-zona, l-implimentazzjoni ta' mizuri sabiex jigu ndirizzati problemi ta' trasport ghandhom imorru id f'id.
It-Tribunal hawnhekk izid li kwalunkwue thassib imqajjem fir-rigward tal-ispezzettar tal-process tal-ippjanar m'huwiex ggustifikat. Illi ma jirrizultax li s-sottomissjoni tal-applikazzjoni ghal izvilupp tal-mina PA06089/19 saret b'mod separat minhabba xi kapricc jew nuqqas da parti tal-permit holder, izda sempliciment ghar-raguni li hekk kif gie rilevat mill-istess permit holder, l-implimentazzjoni ta' upgrading fl-infrastruttura tat-toroq taht ir-responsabiltajiet ta' Transport Malta u Infrastructure Malta.
It-Tribunal josserva li l-appellanti qed jargumentaw ukoll li kien fil-perjodu bejn l-approvazzjoni tal-izvilupp originali u l- approvazzjoni tal-izvilupp kif emendat, kien hemm tibdil fl-infrastruttura tat-toroq. Madankollu l-appellanti ma ressqu l-ebda provi f'dan ir-rigward, anzi qed jaghmlu referenza ghax-xhieda moghtija mis-Sur David Sutton dak iz-zmien fl-irwol tieghu bhala CEO ta' Transport Malta fl-atti li jifformaw parti mill-appell precedenti 419/18[18], u ghaldaqstant m'huwiex qed jinfthiem ghal liema tibdil fl-infrastruttura l-appellanti qeghdin jaghmlu referenza. Illi dak li gie ndikat min David Sutton fl-imsemmija xhieda kien fir-rigward ta' xenarji ta' titjieb fl-infrastruttura tat-toroq tat-TEN-T, b'dan kien indika li "With the 10T tunnel on its own, indicated capacity problems in junction 1, junction 2 on the existing roundabout, junction 4. With the 10T tunnel and the proposed tunnel through Pembroke, there were problems [sic – which] were eliminated with those junctions. [19]"
Illi ghaldaqstant jirrizulta li bl-implimentazzjoni tal-mina tat-TEN-T xorta wahda kien ser ikun hemm problemi ta' kongestjoni f'diversi junctions, u li tali problem jigu sorvolati bl-implimentazzjoni taz-zewg mini, ossia l-mina tat-TEN-T u l-mina indikata. Ghalkemm l-appellanti qed jargumentaw li l-mina tat-TEN-T m'hijiex ser issir, ma tressqu l-ebda provi f'dan ir-rigward, u dan ma giex indikat mill-entitajiet kompetenti, ossia Transport Malta u Infrastructure Malta.
Illi finalment it-Tribunal ghal darb'ohra josserva li l-kunsiderazzjonijiet maghmula hawn supra huma limitatament ghall-aggravju imressqa fir-rigward tal-fatt li l-mina proposta bhala mizura ta' mitigazzjoni ma tiffurmax parti mill-applikazzjoni odjerna. Fir-rigward ta' thassib iehor imqajjem b'dan l-aggravju li jirrigwarda l-process tal-EIA, inkluz allegat nuqqasijiet relatati mad-Direttiva 2011/92/UE trasposti fil-ligijiet Maltin fl-Avviz Legali 114 tal-2017, dawn qed jigu kkunsidrati fl-appell relattiv numru 159/21.

Ghal dawn il-motivi, dan l-aggravju qed jigi limitatament milqugh billi ghandha tizdied kundizzjoni fil-permess sabiex l-ebda parti tal-izvilupp ma tibda topera qabel jkun hemm

[16] Skont pjanta a fol 1ab fl-inkartament tal-PA06089/19
[17] Skont sezzjoni 4.8.14 fl-*Additional Notes* numru 5 tal-*case officer report* aggornat f'dok a fol 13609A fl-inkartament tal-PA03807/17
[18] Sottomissjonijiet finali tal-appellanti datati 16 ta' Novembru 2021
[19] Xhieda moghtija fl-appell numru 419/18 fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2019

konferma min Transport Malta li l-infrastruttura tat-toroq li jkun hemm fis-sehh tkun adegwata ghal generazzjoni tat-traffiku ta' dan l-izvilupp kif indikat fit-TIA.

Is-Seba` Aggravju

Illi dan l-aggravju jirrigwarda l-gholi tal-izvilupp approvat, bl-appellanti jargumentaw li dan l-gholi jeccedi dak stipulat fil-Pjan Lokali, u li skont l-Artiklu 52 tal-Kapitlu 552, il-Pjan Lokali ghandu jipprecjedi fuq il-policies ohrajn.

Fl-argumentazzjoni taghhom, l-appellanti jindikaw li l-maggior parti tas-sit huwa denominat bhala Entertainment Priority Area, fejn policy NHPV05 telenka l-uzi accettabbli, u tindika wkoll li dawn ghandhom ikunu skont policies ohra tal-Pjan Lokali, u ghalhekk l-gholi indikat f'Policy NHSE04 (4 sulari u semi-basement[20]) ghandu jigi rispettat. Jigi argumentat ukoll li l-bini ezistenti qatt ma serva bhala lukanda u ghalhekk is-sular addizzjonali indikat f'Policy NHTO01 m'huwiex applikabbli, u li in ogni kaz, l-gholi tal-lukanda approvata jistona tal-barracks skedati.

Fir-risposta tal-Awtorita` jigi argumentat li ma jezisti l-ebda kunflitt materjali bejn il-Pjan lokali u l-Adjustment Policy for Hotels tal-2014[21], anzi jigi ndikat li din tal-ahhar tikkumplimenta l-Pjan Lokali billi tirregola l-gholi ta' zvilupp ta' lukandi oltre l-limitazzjoni indikata fil-Pjan Lokali. Jigi ndikat ukoll li l-Adjustment Policy for Hotels dahlet fis-sehh qabel ma gie promulgat il-Kapitolu 552.

Fir-risposta tal-permit holder, jaghmel bhala tieghu stess ir-risposta moghtija mill-Awtorita` tal-Ippjanar, u jigi ndikat li dan qed isir stante li din l-istess risposta hija ibbazata fuq fatti u kunsiderazzjonijiet oggettivi u korretti.

Illi l-argumenti mqajjma mill-appellanti fir-rikors promotur u fir-risposti inizjali maghmula mill-Awtorita` tal-Ippjanar u mill-permit holder huma replikati u approfonditi izjed fis-sottomissjonijiet finali tal-partijiet.

Illi kif gie ndikat mill-appellanti, l-ordni ta' precedenza hija regolata permezz tal-Artikolu 52 tal-Kapitlu 552 li jipprovdi kif gej:

"Fiċ-ċirkostanzi fejn iktar minn pjan jew policy waħda japplikaw għall-istess suġġett jew żona u hemm kunflitt materjali bejn kwalunkwe wieħed minnhom, il-preċedenza għandha tingħata fl-ordnili ġejja: l-Istrateġija Spazjali fuq pjan dwar suġġett, il-pjan dwar suġġett fuq il-pjan lokali, il-pjan lokali fuq pjan ta' azzjoni jew pjan ta'mmaniġġar, il-pjan ta' azzjoni jew pjan ta' mmaniġġar fuq il-Brief dwar l-Iżvilupp u l-Brief dwar l-Iżvilupp fuq policies oħra msemmija fl-artikolu 50."

Dan l-Artiklu jindika li huwa biss fiċ-ċirkostanzi fejn hemm kunflitt materjali bejn pjanijiet jew policies li l-ordni ta' precedenza tigi applikabbli. Fil-kaz odjern, m'hemmx l-kontestazzjoni bejn il-partijiet li l-gholi tal-izvilupp approvat jaqbez dak indikat fil-Pjan Lokali, u ghaldaqstant wiehed ghandu janalizza jekk il-pjanijiet uzati fl-evalwazzjoni tal-izvilupp, specifikament f'dak li ghandu x'jaqsam ma' l-gholi tal-izvilupp, ghandhomx precedenza fuq il-Pjan Lokali.

It-Tribunal josserva li skont l-Artiklu sufferit, l-iSPED ghandu l-ghola precedenza fuq kwalunkwe policy jew pjan iehor li timplimenta l-Awtorita' tal-Ippjanar, b'dan huwa segwit min pjan dwar suġġett (maghruf bhala Subject Plan) u fit-tielet ordni ta' precedenza, il-Pjani Lokali. Illi l-pjanijiet uzati mill-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex issir evalwazzjoni tal-lukanda u z-zewg torrijiet (li jeccedu l-gholi stipulat bil-Pjan Lokali) kienu l-Hotel Adjustment Policy tal-2014 u l-FAR Policy tal-2014. Illi l-Kapitolu 552 jiddefinixxi l-Policies u Pjanijiet Sussidjarji f'Artikoli 47, 48, 49, 50 u 51, bl- Artikoli 47 u 48 specifikament jiddefinixxu Subject Plan u Pjan Lokali, kif gej:

"Artikolu 47 - Pjan dwar suġġett

(1) Pjan dwar suġġett huwa pjan li jittratta dwar materja speċifika ta' ppjanar ta' żvilupp li jistabbilixxi policies dwar materja speċifika ta' ppjanar ta' żvilupp konformi mal-Istrateġija Spazjali u li jinkludi l-ispeċifikazzjonijiet dettaljati intiżi għall-implimentazzjoni tiegħu.

---

[20] Skont mappa PV2 tal-Pjan Lokali

[21] *Height Limitation Adjustment Policy for Hotels* tal-2014

(2) Pjan dwar suġġett għandu jkun magħmul minn stqarrija bil-miktub ġustifikata b'dokumenti, mapep u dijagrammi li jkunu meqjusa meħtieġa.
(3) Ħlief kif mistqarr xort'oħra fil-pjan, pjan dwar suġġett għandu japplika f'kull qasam rilevanti tal-Istrateġija Spazjali, sew jekk huwa wkoll qasam kompriż fi pjan jew policy oħra sew jekk le.

Artikolu 48 - Pjan Lokali.
(1) Pjan lokali huwa pjan li jittratta dwar il-ħtiġiet speċifiċi tal-ippjanar tal-iżvilupp ta' żona fejn ir-rata ta' żvilupp jew żvilupp mill-ġdid ma tistax titħaddem adegwatament jew fejn fatturi speċjalima jistgħux jittieħdu f'kunsiderazzjoni biss fuq il-bażi tal-Istrateġija Spazjali. Għandu jistabbilixxi policies dettaljati relattivi għall-materjatal-iżvilupp tal-ippjanar taż-żona b'konformità ġenerali mal-Istrateġija Spazjali u fejn applikabbli, ma' kull pjan ta' suġġett.
(2) Pjan lokali għandu jkun magħmul minn stqarrija bil-miktub ġustifikata b'dokumenti, mapep fuq skala adegwata u dijagrammi lijkunu meqjusa meħtieġa."

Illi barra min hekk, Artikolu 50 jiddefinixxi:
(1) "Policies oħra" huma policies u gwidi dettaljati li jittrattaw dwar l-amministrazzjoni xierqa u effettiva tal-iżvilupp ta' artu baħar għajr dawk li diġà jinsabu fi pjan sussidjarju. Għandhom ikunu konformi mal-pjanijiet sussidjarji u l-Istrateġija Spazjali.
(2) Policies bħal dawn għandhom ikunu f'forma adatta għas-suġġett, u jistgħu jkunu sostnuti minn dokumenti, evalwazzjonijiet, mapep, dijagrammi, disinji u illustrazzjonijiet kif jistgħu jitqiesu neċessarji.

Illi in vista ta' dawn id-definizzjonijiet, huwa ampjament car li l-pjanijiet uzati fl-evalwazzjoni tal-proposta odjerna f'dak li ghandu x'jaqsam ma' l-gholi tal-lukanda u l-gholi tat-torrijiet, ossia l-Hotel Adjustment Policy tal-2014 u l-FAR Policy tal-2014 jaqaw taht il-klassifikazzjoni ta' Subject Plan, u li ghalhekk skont l-Artikolu 52 tal-Kapitolu 552, ghandhom precedenza fuq il-Pjan Lokali. Illi ghaldaqstant jirrizulta li l-evalwazzjoni u d-decizjoni tal-Awtorita` hija in linja mal-ordni ta' precedenza stabbilita fl-Artiklu 52, u ghaldaqstant dan l-aggravju qed jigi michud.

It-Tmien Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwarda l-kumpless kummercjali, bl-appellant jargumentaw li dan m'huwiex konformi ma' Policy NHPV05 tal-Pjan Lokali ghaliex din il-policy tippermetti biss hwienet tal-ikel u x-xorb fil-livell terran, filwaqt li l-izvilupp approvat jinkludi tali fuq livell ta' fuq il-bejt.
Fir-risposta tal-Awtorita` tal-Ippjanar gie argumentat li l-hwienet gew ikkunsidrati fil-kuntest tal-lukanda, anke in vista ta' dak li hemm provdut fil-Hotel Adjustment Policy tal-2014, filwaqt li jigi rilevat li dawn il-hwienet huma ancillari mal-izvilupp tal-lukanda kif impost f'kundizzjoni 11(b) tal-permess. It-Tribunal josserva li l-Hotel Adjustment Policy tal-2014 propju tipprovdi ghal tali facilitajiet li huma kkunsidrati bhala kumplimentari u ancillari mal-uzu primarju tal-lukanda, b'din tindika li "In all cases, ancillary facilities together with limited associated temporary structures on the roof of the top floor may be considered.[22]"
Fir-risposta tal-permit holder, jaghmel bhala tieghu stess ir-risposta moghtija mill-Awtorita` tal-Ippjanar, u jigi ndikat li dan qed issir stante li din l-istess risposta hija bbazata fuq fatti u kunsiderazzjonijiet oggettivi u korretti.
Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellanti jqajjmu punt addizzjonali ta' thassib, fejn jigi argumentat li l-evalwazzjoni tal-Awtorita` tistrieh fuq l-Interim Retail Planning Guidelines tal-2004, u li l-provvedimenti ta' din il-policy huma superfluwi minhabba li s-sit odjern ma jiffurmax parti min Town Centre.
B'risposta ghal dan, il-permit holder jaghmel referenza ghall-ispjega moghtija fir-rapport tal-case officer bbazata fuq il-provvedimenti f'Policy NHRE04 li taghmel referenza ghall-Interim Retail Planning Guidelines tal-2004, u josserva li l-appellanti jinjoraw ghal kollox in-natura

[22] Pagna 8 tal-*Hotel Adjustment Policy* tal-2014

tas-sit minhabba li l-livelli tat-toroq jinbidel, tant li Level -1 u Level -2 ghandhom zbokk fuq pjazzez li huma street level fuq Triq ix-Xatt ta 'San Gorg.
Fir-rispost finali min-naha tal-Awtorita`, tingibed l-attenzjoni ghal fatt li fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-appellanti tbiddlet l-argumentazjoni kollha pprezentata fir-rikors promotur. L-Awtorita` targumenta li skont gurisprudenza nostrana, il-Qorti jehtieg li tiddeciedi kaz dejjem abbazi tal-premessi migjuba quddiemha, u li dan jinsab espress li "hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi taghhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha, u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha" (Francis Refalo nomine v. Jason Azzopardi et, Appell, 7 ta' Ottubru 1997).
Illi gialadarba fir-rikors promotur mressaq mill-appellanti ma sar l-ebda accenn ghal mizinterpretazzjoni tal-Interim Retail Planning Guidelines, it-Tribunal m'huwiex ser jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dan il-punt ta' thassib imqajjem mill-appellanti fin-nota ta' sottomissjonijiet finali.
Ghal dawn il-motivi, dan l-aggravju qed jigi michud.

Id-Disa` Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwarda l-impatt vizwali tal-izvilupp, u principarjament jirrigwarda l-impatt vizwali tat-torrijiet u tal-lukanda. L-appellanti jargumentaw li l-Awtorita` skartat il-pjanijiet u policies intizi sabiex l-impatt tal-izvilupp jigi kkunsidrat skont il-kuntest tas-sit, b'referenza ssir ghal provvedimenti tal-iSPED, diversi policies tal-Pjan Lokali, diversi rekwiziti li jifformaw parti mill-FAR Policy u l-Hotel Adjustment Policy, policy P42 tal-linja gwida DC15 u Cirkulari 3 tal-2020. Jigi ndikat ukoll li s-sit jinsab immedjatament biswit Area of High Landscape Value (AHLV), li hemm differenza ta' aktar min 7 sulari bejn l-gholi tal-lukanda u l-gholi tal-bini skedat, u li l-izvilupp tul il-peninsula ta' Pembroke imur ukoll kontra l- FAR Policy u l-Hotel Adjustment Policy.
Illi fir-risposta taghha ghal dan l-aggravju, l-Awtorita` tissoleva li dan il-progett qieghed jigi proponut fil-limiti ta' l-izvilupp u f'zona li tippermetti dan it-tip ta' zvilupp, ossia progett magguri li jinkludi bini ta' lukanda b'gholi ta' 12 il-sular u zewg torrijiet residenzjali b'gholi ta' 17 u 18 il-sular rispettivament, u dan abbazi tal-provvedimenti fl-FAR Policy u l-Hotel Adjustment Policy.
Fir-rigward tal-impatt vizwali, l-Awtorita` targumenta li n-natura ta' dan il-progett ser tohloq impatt vizwali, pero` dan l-impatt irid jigi evalwat u kkunsidrat fil-kuntest ta' dak li jghidu kemm il-pjanijiet kif ukoll il-policies applikabbli, b'kunsiderazzjoni ma' l-istudji u konsultazzjonijiet relatati ma' dan it-tip ta' zvilupp. L Awtorita' targumenta li dan it-tip ta' zvilupp huwa landmark
building li jipprovdi sens ta' identita', destinazzjoni, karatteristici unici filwaqt li jirrispetta n-natura tad-disinn urban tal-madwar.
L-Awtorita' tal-Ippjanar tishaq illi fuq din il-materja saru diversi studji relatati ghall-impatt vizwali, b'dana illi l-impatt vizwali tal-izvilupp approvat huwa ferm anqas min dak li kien originarjament propost. Jigi ndikat ukoll li meta wiehed iqis dak li irrakomanda l-EIA Coordinator, fejn jidhol l-impatt vizwali skont dawn iz-zewg policy documents importanti, dan l-impatt mhux wiehed eccessiv u allura accettabbli. Ghaldaqstant, l-Awtorita` tesprimi l-fehma li meta wiehed iqis dan l-aspett vizwali b'mod olistiku, u b'relazzjoni mal-pjanijiet u l-policies relevanti, l-argumenti tal-appellanti m'ghandhomx jigu kkunsidrati.
Fir-risposta tal-permit holder, jaghmel bhala tieghu stess ir-risposta moghtija mill-Awtorita` tal-Ippjanar, u jigi ndikat li dan qed isir stante li din l-istess risposta hija bbazata fuq fatti u kunsiderazzjonijiet oggettivi u korretti.
Illi l-appellanti pprezentaw ukoll affidavit redatt minnDr Reuben Grima, fejn permezz ta' rapport tekniku, gie mqajjem forst affarijiet ohra thassib dwar in-nuqqas ta' ntegrazzjoni tal-bini storiku skedat fl-izvilupp approvat, u b'mod partikolari jsir accenn ghal para. 2.4.25 sussegwenti ghal Policy NHSE10 li tesigi li "Extensions should never dominate the original building and, generally, the use of traditional or matching materials is considered the most appropriate."

Illi l-appellanti prezentaw ukoll affidavit redatt mill-Perit John Ebejer li fih jigi argumentat li l-ghan ewlieni tal-Height Adjustment Policy tal-2014 huwa biex ikun hemm ammeljorament ta' lukandi ezistenti, u li dan m'huwiex applikabbli ghal kaz odjern minhabba li l-lukanda proposta hija wahda gdida. Jinghad li l-proposta ma tikkwalifikax ghal zieda fis-sulari permessibli bil-Pjan Lokali u li s-sit huwa wiehed kbir bizzejjed sabiex tigi akkomodata il-lukanda, izda mhux bl-izviluppi addizzjonali li qed jigu proposti.
Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellanti jindikaw ukoll li t-torrijiet ezistenti li jaghmlu accenn ghalihom l-Awtorita` u l-permit holder jinsabu f'kuntest kompletament differenti minhabba li dawn jinsabu f'distanza ta' 550, 600 u 700 metru il-boghod mis-sit odjern, mentri s-sit ta' Natura 2000 jinsab biss 220 metru l-boghod u dan il-fattur ma nghata l-ebda kunsiderazzjoni. Issir ukoll referenza ghal illuminated guitar li ghandha gholi ta' 22 metru u thares fuq l-SAC, u li ma saret l-ebda kunsiderazzjoni ta' dan l-aspett mill-Awtorita`. Jigi ssolevat ukoll li l-Appropriate Assessment ma jaghmel l-ebda referenza ghall-impatti vizwali tal-izvilupp li jinkludi impatt fuq il-barracks ta' San Gorg.
B'risposta ghal dawn is-sottomissjonijiet, l-Awtorita` tissolleva li l-prezunt impatt vizwali tal-progett relatat mas-sit ta' Natura 2000 ma' kienetx taghmel parti minn dan l-aggravju fir-rikors promotur, u ghaldaqstant tali pretenzjonijiet huma inammissibli. Madankollu l-Awtorita` targumenta wkoll li l-prezunt impatt vizwali fuq is-sit ta' Natura 2000 ma jreggiex ghaliex fuq in-naha ta' Pembroke hemm ringiela shiha ta' bini residenzjali u ghalhekk mhux ha jkun hemm impatt vizwali fuq is-sit ta' Natura 2000. Fir-rigward tal-allegat impatt fuq il-barracks, l-Awtorita` tindika li l-iskala tal-proposta giet ridotta u ghaldaqstant l-impatt vizwali mhux wiehed eccessiv. Jigi ndikat li r-restawr u l-preservazzjoni ta' binja ta' valur storiku, ossia il-barracks, hija mizura pozittiva u fil-kaz odjern dan il-bini fl-intier tieghu ser jaghmel parti integrali fil-progett f'kemm fl-uzu u kemm fid-dizinn holistiku tal-progett, in konformita mal-imsemmija objettivi, policies u Cirkolari 3 tal-2020.
Illi l-appellanti qed jaghmlu referenza specifika ghal Policies NHSE 07 u NHSE 08 tal-Pjan Lokali li respettivament jesigu li Strategic View Points m'ghandhomx jigu kompromessi, u li bini skedat inkluz il-kuntest tieghu ghandhom jigu protetti.
Illi l-Awtorita tindika li mappa SE2 partikolarment tinkwadra s-sit in kwistjoni minn Viewpoint 2, u b'referenza ghal para 4.8.13 tal-Case Offcer's Report (Visual Considerations – Viewpoints 1- 12), l-impatt tal-progett kif jidher minn l-eqreb Viewpoint 6 (mehud min-naha tal-Gharghur), jirrizulta li l-izvilupp ha jkollu impatt deskritt bhala not visible.
Il-permit holder josserva li s-sit in kwistjoni qieghed fl-ahhar parti ta 'view corridor no.2' u allura mhux qieghed jghatti l-ebda bini skedat jew ta' importanza nkluza l-Belt Valletta, jew xi zona li qieghda f'UCA u lanqas xi widien.
Fl-ewwel lok, it-Tribunal josserva li hekk kif gie osservat mill-istess appellikanti, l-izvilupp approvat jinsab fit-tarf tal-peninsula ta' Pembroke u wkoll fit-tarf tal-cone of vision ta' View Point 2 imsemmi fil-mappa tal-Pjan Lokali SE2, li hija abbinata maz-zewg imsemmija policies, u ghaldaqstant fil-fehma tat-Tribunal ma' jirrizultax li b'dan l-izvilupp ser jigi kompromess xi Strategic View Corridor li din il-policy tesprimi l-ghan sabiex jigu protetti. Izda aktar min hekk, fil-vicinanzi tas-sit odjern jezistu binjiet, inkluz hotels ta' gholi konsiderevoli kif ukoll torrijiet gholjin sahansitra ghola mill-proposta, b'uhud minnhom anke approvati fi zmien ricenti.
B'zieda ma' dan, it-Tribunal jaghmel referenza ghal dak kkunsidrat u deciz minnu fis-seba aggravju, fejn gie ndikat li l-pjanijiet uzati mill-Awtorita tal-Ippjanar sabiex issir evalwazzjoni tal-lukanda u z-zewg torrijiet, ossia l-Hotel Adjustment Policy tal-2014 u l-FAR Policy tal-2014, ghandhom precedenza fuq il-Pjan Lokali skont l-ordni ta' precedenza stabbilita f'Artikolu 52 tal-Kapitolu 552.
It-Tribunal josserva li hija l-istess FAR Policy li tirrikonoxxi l-fatt li "the NHLP generally discourages the development of tall buildings[23]", izda tkompli billi tindika li"three development briefs in which tall buildings for a range of uses were accepted – the 1992 Fort Manoel and Tigne Point Development Brief; the 2005 brief for the site known as Pender

[23] Paragrafu 3.4 tal-*FAR Policy* tal-2014

Place/ Mercury House in Paceville; and the 2006 Fort Cambridge Development Brief for the Holiday Inn Crowne Plaza site in Tigne. The Plan also contains specific policies which encourage the adoption of the FAR for a site in Gzira[24]". L-FAR Policy telenka wkoll dawk il-lokalitajiet li gew kommessi bi zviluppi ta' torrijiet[25] u tkompli billi tindika li "Five of the ten locations committed for tall buildings […] are not currently deemed suitable for more tall buildings […] The remaining committed locations of Paceville, Tigne, Gzira and the Marsa Park area all have potential for tall buildings.[26]". L-istess Policy finalment tikkonkludi li "designated appropriate locations for tall buildings are: • The general area surrounding and including the Marsa Park and Gzira employment node predominantly for office uses; • Qawra peninsula, Paceville and Tigne peninsula predominantly for tourism/leisure uses. [27]**".**

Illi kif gie ndikat mill-permit holder fil-mori ta' dan l-appell, huwa fil-kuntest tal-FAR Policy u l-Hotel Adjustment Policy li l-gholi ta' dan l-izvilupp ghandu jigi kkunsidrat. Certament li kunsiderazzjonijiet ohra fir-rigward tal-merti li l-lokalita` ta' Paceville giet identifikata bhala wahda mid-designated appropriate locations ghal bini gholi tmur oltre mill-manzjoni ta' dan it-Tribunal.

Illi ghalkemm kif gie ndikat, il-pjanijiet tal-FAR Policy u l-Hotel Adjustment Policy jipprecedu dak li hemm indikat fil-Pjan Lokali, xorta wahda dawn il-pjanijiet jinkludu diversi kriterji sabiex il-kuntest tas-sit jkun rispettat. Di fatti, fir-rigward tal-impatti vizwali tat-torrijiet, l-appellanti jaghmlu referenza partikolari ghal paragrafi 5.11 u 7.1.5 tal-FAR Policy.

Illi paragrafu 5.11 jibda billi jindika li "Tall buildings need to respond positively to their context including natural topography, scale, height, urban grain, streetscape and built form, and the skyline.". It-Tribunal josserva li l-proposta originarjament approvata kienet tinkludi torri wiehed b'gholi ta' 38 sular[28], izda sussegwenti ghad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell, l-izvilupp gie emendat sabiex jigu mibnija zewg torrijiet minflokk wiehed, b'gholi rispettiv ta' 17 u 18-il sulari. Illi fil-fehma tat-Tribunal, din is-soluzzjoni hija ammelorjament meta jigi kkunsidrat il-kuntest li jinsab fih is-sit odjern, kemm minhabba li s-sit jinsab fit-tarf tal-peninsula kif ukoll minhabba li fatt li ghalkemm is-sit huwa identifikat bhala Entertainment Priority Area, dan jinsab parzjalment faccata ta' zona residenzjali man-naha tal-Majjistral.

L-appellanti jaghmlu ukoll referenza ghal fatt li jezisti sit ta' Natura 2000 madwar 220 metru l-bod, u jargumentaw li dan imur kontra wiehed mill-kriterji elenkati f'paragrafu 7.1 sabiex jigi issir jigi identifikat jekk is-sit huwa wiehed idoneju ghal tall buildings. Dan il-kriterju jesigi hekk kif gej:

"Be away from ridge edges and not interfere with views of protected areas, (such as Special Areas of Conservation (SACs), Special Protected Areas (SPAs), Areas of High Landscape Value (AHLVs) or Areas of Very High and High Landscape Sensitivity), and existing landmarks as tall buildings would prejudice the public enjoyment of the open countryside, the coast or setting of urban landmarks of local, national or international importance [29]"

It-Tribunal josserva li l-appellanti qed jinterpretaw dan il-kriterju b'mod ferm restrittiv u selettiv billi jargumentaw li gialadarba s-sit jinsab biss madwar 220 metru mis-sit ta' Natura 2000, dan ma jikkwalifikax ghal zvilupp ta' torrijiet. It-Tribunal josserva li s-sit in mertu ma jinsabx fit-tarf taz-zona urbana, anzi jinsab imdawwar bi zviluppi ta' natura urbana, b'dawn jinkludu zona residenzjali u facilitajiet sportivi man-naha tat-Tramuntana u zona turistika man-naha tal-Lvant u n-Nofsinhar. Dawn iz-zoni huma denominati fil-pjanijiet rispettivi tal-Pjan Lokali[30], u b'mod partikolari it-Tribunal josserva li faccata tat-torrijiet approvati fl-applikazzjoni odjerna man-naha tal-lvant jezistu zewg lukandi li t-tnejn huma b'gholi ta' seba sulari[31].

---

[24] Paragrafu 3.4 tal-*FAR Policy* tal-2014
[25] Paragrafu 7.4 tal-*FAR Policy* tal-2014
[26] Paragrafu 7.5 tal-*FAR Policy* tal-2014
[27] Paragrafu 7.10 tal-*FAR Policy* tal-2014
[28] Skont il-*case officer report* a fol 4667A fl-inkartament tal-PA03807/17
[29] Paragrafu 7.1.5 tal-FAR Policy
[30] Mappep PV1 u PE1 tal-Pjan Lokali
[31] Skont pjanta a fol 1D fl-inkartament tal-permess PA04145/08 u pjanti a fol 1O u 1N fl-inkartament tal-applikazzjoni PA02626/14

Il-fatt li l-izvilupp tat-torrijiet jidher miz-zona ta' Natura 2000 ma jfissirx li dawn ser jinterferixxi fuq il-veduti ta' din iz-zona protetta u ghaldaqstant ma jirrizultax li hemm xi ksur ta' dan il-kriterju. Barra min hekk, fil-fehma ta' dan it-Tribunal, is-soluzzjoni ta' zewg torrijiet minflokk torri wiehed tippermetti l-izvilupp approvat jirrispondi ghal kuntest li jinsab fih dan is-sit, u ghaldaqstant l-impatt vizwali ta' dawn huwa kkunsidrat bhala idoneju ghal dan il-kuntest.
L-aspett ewlieni l-iehor li jaghmlu accenn ghalih l-appellanti huwa l-izvilupp tal-lukanda b'gholi ta' 12-il-sular, u b'mod specifiku jigi argumentat li dan l-izvilupp ghandu impatt fuq il-barracks ta' San Gorg li huma skedati fit-tieni grad. Fuq dan l-aspett tal-proposta, l-appellanti jaghmlu referenza ghal Planning Circular 3 tal-2020 u jargumentaw li l-parametri stabbiliti f'dan id-dokument ma gewx osservati, filwaqt li fl-aggravju segwenti numru 10 ukoll isir accenn ghal l-impatt vizwali tal-lukanda fuq il-karattru tal-barracks skedati, fejn jinghad li dan jonqos milli jaderixxi ma' Policy NHSE10 tal-Pjan Lokali.
It-Tribunal jerga` jaghmel referenza ghal dak deciz minnu fis-seba` aggravju fir-rigward tal-precedenza tal-Hotel Adjustment Policy fuq il-Pjan Lokali, izda josserva wkoll li kif gie ndikat mill-appellanti, dan il-pjan jinkludi kriterji specifiki sabiex bini skedat jigi kkonservat.
Illi fil-konsultazzjoni maghmula mas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, gie ndikat dan li gej fir-rigward tal-kuntest:
"Cultural Heritage Context:
The proposed development is an extensive and intensive development, overlooking St George's Bay. The development will have direct bearing on to the historical military barracks that are scheduled at Grade 2, and will partly lie over Harq Hammiem Cave, an extensive geological feature, scheduled at level 1. Other significant cultural heritage assets had been identified in the course of assessment, including historical reservoirs, a cluster of monumental regimental crests and an underground sub-station dating to the Cold War.[32]"

Illi l-Awtorita` kompliet bl-evalwazzjoni segwenti fir-rigward tal-izvilupp tal-lukanda:
"Thus, the site in question can be considered eligible for the extra floors entitled for by the Height Limitation Adjustment Policy for Hotels. The same policy permits the allowable height to be exceeded as established by the Local Plan, provided that:-
●Site is not less than 5000 sq m; OR
●Site is surrounded by existing or planned roads OR;
●Site accommodates standalone buildings.
The site in question has a total site area of 18248 sq m and already accommodates stand alone buildings, i.e. Grade 2 Architecture Military Buildings. In terms of detail, the proposal has also to confirm with the following:-
●A 3 star hotel, with MTA approval;
●A high quality tourism accommodation, together with a high quality design;
●The floor space above the statuary height limitation is proposed for guest bedrooms or ancillary facilities;
●The proposed hotel needs to respond positively to its context in terms of natural topography, scale, height, streetscape and built form and the skyline[33]"

Illi min dawn l-estratti jirrizulta li kemm l-Awtorita` tal-Ippjanar kif ukoll is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali huma ben konxji li s-sit in mertu ghandu mportanza min lat ta' wirt kulturali primarjament minhabba l-prezenza tal-barracks ta' San Gorg u Ghar ta' Harq Hammiem, li t-tnejn huma skedati. Jirrizulta li s-soluzzjoni adottata mis- Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali u l-Awtorita` tal-Ippjanar hija wahda ntiza sabiex dawn jigu protetti u kkonservati, filwaqt li l-izvilupp tal-lukanda isir fuq il-parti retrostanti tal-barracks li m'hijiex affettwata b'dan l-iskedar.
It-Tribunal josserva li l-ghan principali ta' Planning Circular 3 tal-2020 huwa sabiex ikun hemm gwida ta' kif jigi ppjanat zvilupp f'kaz ta' bini skedat inkluz il-kuntest ta' tali bini[34]. L-

[32] Skont dok a fol 11874a fl-inkartament tal-PA03807/17
[33] Skont sezzjoni 4.8.4 fl-*Additional Notes* numru 5 tal-*case officer report* aggornat f'dok a fol 13609A fl-inkartament tal-PA03807/17

Awtorita` tal-Ippjanar nediet dan ic-cirkulari minhabba li nhass il-bzonn li "the current planning policy framework which guides the assessment and determination of development applications in the vicinity of scheduled buildings and monuments requires further elaboration to ensure that the objectives of the Strategic Plan for the Environment and Development (SPED 2015) in relation to the conservation of our cultural heritage are not compromised.[35]" u tkompli billi tispjega li: "The SPED safeguards architectural heritage through Thematic Objective 8, placing emphasis on the context and setting of sites with heritage value and advocating a reappraisal of such sites based on these criteria.[36]".

It-Tribunal josserva li l-ilment mressaq mill-appellanti rigward il-kuntest attwali tal-barracks ta' San Gorg u l-impatt vizwali tal-progett huwa msejjes fuq il-fatt li l-barracks huma l-unika binja prezenti fuq is-sit, u ghaldaqstant jirrizulta li kwalunkwe zvilupp li ser isir fuq dan is-sit ser ikollu xi tip ta' mpatt fuq dawn il-binjiet skedati u fuq il-madwar. Izda it-Tribunal huwa tal-fehma li l-ilment imressaq mill-appellanti jonqos milli jirrikonoxxi l-fatt li l-iskedar tal-barracks huwa limitat ghal konfini taz-zewg binijiet ta' zewg sulari u ma jinkludi l-ebda buffer specifiku. Aktar min hekk, filwaqt li l-Pjan Lokali ukoll jindika l-protezzjoni tal-barracks, l-istess pjan jindika l-bqija tas-sit (identifikat fil-progett bhala Site B) huwa progettat bini b'gholi massimu ta' 4 sulari u semi-basement[37], u b'konsegwenza ta' dan, gialadarba l-iskala tas-sit huwa wiehed konsiderevoli, jsegwi li l-massa ta' bini progettat fuq dan is-sit hekk kif indikat fil-Pjan Lokali hija ta' certu portata, u ta' skala ferma ikbar mill-binijet tal-barracks ezistenti.

Illi hekk kif gie ndikat precedentament, l-izviluppi tal-lukanda u t-torrijiet gew primarjament kkunsidrati rispettivament skont il-provvedimenti tal-Hotel Adjustment Policy tal-2014 u l-FAR Policy tal-2014, liema pjanijiet ghandhom precedenza fuq il-Pjan Lokali hekk kif gie gia ndikat fis-seba` aggravju. Illi dawn il-pjanijiet ukoll jinkludu provvedimenti f'kaz ta' siti skedati, u fl-evalwazzjoni tal-proposta odjerna, l-Awtorita` ndikat dan li gej fir-rigward tal-fatt li s-sit huwa affetwat bi skedar:

"The site in question conforms with all these criteria, except for the second criteria, since part of the site consists of a Scheduled Grade 2 Military Barracks and Scheduled Grade 1 Harq Hamiem Cave. However, both sites are being proposed to be retained, with mitigation measures for their protection. The Grade 2 Military Barracks are also being proposed to be integrated in the project and also approved by SCH as per doc. 11874a.[38]"

Illi ghalkemm huwa evidenti li l-gholi u l-estent tal-lukanda se jkollhom impatt vizwali min-naha retrosanti tal-barracks, l-aspett primarju ta' dawn, ossija il-faccata ewlenija li tinkludi sensiela ta' arkati fuq kull sular, ser jkun inostakolat. Meta wiehed ihares mill-bajja ta' San Gorg u anke minn naha opposta tal-bajja, il-barracks se jibqaw jidhru b'mod prominenti fuq quddiem tal-bini propost. Bl-izvilupp propost, l-ispazju ta' quddiem il-barracks ser jibqa miftuh ghaliex in parti ser ikun hemm l-ispazzju pubbliku miftuh li huwa necessarju ai fini tal-izvilupp tat-torrijiet permezz tal-FAR Policy u in parti ser ikun okkupat biz-zona tal-pixxina li hija parti ntegrali mill-lukanda proposta. Dan ifisser li ghakemm fuq in-naha ta' wara tal-barracks ser ikun hemm l-izvilupp tal-lukanda b'gholi ta' 12-il sular, din bla ebda mod m'hi ser tostakola l-barracks min-naha tal-bajja ta' San Gorg, li propju hija n-naha prominenti ta' dawn il-binjiet. Barra min hekk, kif gie ndikat mis-Sovrintendenza "The existing barrack blocks will be retained in their existing location in their entirety. These will be restored to the original 1862 layout, albeit with some internal and external alterations to interconnect them with the rest of the project.[39]" u dawn ser jigu ntegrati bhala parti mill-lukanda nnifisha.

Min dak li seta' josserva it-Tribunal, l-izvilupp tal-lukanda sar fil-parametri ta' dak pprovdut fil-Hotel Adjustment Policy tal-2014. Fil-fehma ta' dan it-Tribunal, is-soluzzjoni ahharija li l-lukanda tinbena fuq in-naha ta' wara tal-barracks, u l-istess barracks jinzammu, jigu

[34] Skont sezzjoni 2.1 ta' *Planning Circular* 3 tal-2020
[35] Skont sezzjoni 1.1 ta' *Planning Circular* 3 tal-2020
[36] Skont sezzjoni 3.1 ta' *Planning Circular* 3 tal-2020
[37] Skont mappa PV 2 tal-Pjan Lokali
[38] Skont sezzjoni 4.8.4 fl-*Additional Notes* numru 5 tal-*case officer report* aggornat f'dok a fol 13609A fl-inkartament tal-PA03807/17
[39] Skont dok a fol 11874A fl-inkartament tal-PA03807/17

rrestawrati u ntegrati ma' l-istess lukanda hija wahda li hadet in konsiderazzjoni kemm l-izvilupp progettat bil-Pjan Lokali kif ukoll l-iskedar tal-barracks innifishom. Dan finalment ippermetta li l-ispazju ta' quddiem tal-barracks jibqa miftuh sabiex il-barracks ezitenti jibqaw jitgawdew.

In vista ta suepost it-Tribunal, meta jara l-proposta holistikament,, inkluz id-disinn 3-dimensjonali li ghalih taghmel accenn l-FAR Policy, il-pozijonijiet tal-binjiet u l-ispazju miftuha proposti, u dan anke fil-kuntest taz-zewg barracks skedati, jikkunsidra li l-provvedimenti tad-diversi policies applikabli ghas-salvagwardjar tal-kuntest ta' bini skedat inkluz l-iSPED, is-Subject Plans ta' l-FAR Policy u l-Hotel Adjustment Policy, il-Pjan Lokali u c-Cirkulari 3 tal-2020 qeghdin jigu milhuqa u dan ghaliex, kif spejgat supra, l'aspett (il-faccata) principali tal-barracks baqghet inostakolata u goduta kemm mill-ispazji publici ezistenti, kif ukoll min dawk li jiffurmaw parti mill-izvilupp odjern. Il-pozizzjoni tal-barracks fuq il-parti ta' quddiem ta' l-iskema tassigura li dawn jibqaw feature importanti fil-veduta tal-peninsula.

Illi madankollu jirrizulta li ghalkemm l-appellanti qajjmu thassib fir-rigward tal-illuminated guitar b'gholi ta' 22 metru li thares fuq in-naha ta' Pembroke, l-Awtorita` ma pprovdiet l-ebda spjegazzjoni ghal din il-parti tal-proposta, u min dak li seta` jikkonsta it-Tribunal, ma saret l-ebda evalwazzjoni ta' din fil-kors tal-applikazzjoni min-naha tal-Awtorita`. Ghaldaqstant, dan l-aspett tal-proposta ghandha tithalla bhala reserved matter sabiex id-dizinn, il-qies u l-illuminazzjoni tat-tabella jigi evalwat u kkunsidrat mill-Awtorita`.

Ghal dawn il-motivi, dan l-aggravju qed jigi limitatament milqugh.

L-Ghaxar Aggravju

Dan l-aggravju specifikament jirrigwarda l-impatt tal-izvilupp fuq il-barracks ta' San Gorg, bl-appellanti qed jishqu li l-izvilupp approvat jonqos milli jaderixxi ma' Policy NHSE10 tal-Pjan Lokali minhabba li dan jinkludi sanzjonar ta' twaqqiegh ta' parti min bini storiku, kif ukoll minhabba li l-estensjonijiet approvati mal-bini skedat jiddominaw u jistonaw mal-karattru ta' dan il-bini. L-appellanti jargumentaw ukoll li l-istudji li saru ma gewx imhejjija min konsulenti indipendenti, anke ghaliex kien hemm omissjonijiet lampanti fir-rapporti mhejjija.

Fir-risposta taghha, l-Awtorita` tishaq li l-izvilupp gie approvat wara li saret konsultazzjoni mas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali u li l-istess Sovrintendenza flimkien mal-Kumitat Konsultattiv dwar il-Wirt Kulturali ma sabux oggezzjoni ghall proposta bil-kundizzjoni li jkun hemm restoration u monitoring conditions. L-Awtorita` tindika wkoll li fil-process ta' konsultazzjoni gew sottomessi numru ta' studji li gew accettati mis-Sovrintendenza u inkluzi bhala parti mill-permess.

Fir-risposta tal-permit holder, jaghmel bhala tieghu stess ir-risposta moghtija mill-Awtorita` tal-Ippjanar, u jigi ndikat li dan qed isir stante li din l-istess risposta hija bbazata fuq fatti u kunsiderazzjonijiet oggettivi u korretti.

Illi dan it-Tribunal josserva li t-thassib imqajjem f'dan l-aggravju huwa principarjament imsejjes fuq zewg premessi, ossia (i) nuqqasijiet u omissjonijiet fl-istudji dwar il-wirt kulturali; u (ii) nuqqas ta' aderenza mad-dispozizzjonijiet f'Policy NHSE10 tal-Pjan Lokali minhabba l-estenjoni dominanti mal-barracks ta' San Gorg;

- Studji dwar wirt kulturali

Illi t-thassib imqajjem min-naha tal-appellanti dwar l-adegwatezza tal-istudji li saru huwa minhabba li qed jigi ndikat li dawn naqsu milli jindikaw l-ezistenza ta' bunker tal-gwerra bierda, l-ezistenza ta' gibjuni kbar storici, il-coat of arms tal-barracks, kif ukoll l-estent originali ta' dawn il-barracks. It-Tribunal josserva li ghalkemm jirrizulta li l-istudji originali seta` kellhom xi nuqqasijiet, l-istudji finalment approvati jinkludu l-features kollha kif gew sollevati mill-appellanti u fl-ahhar mill-ahhar kienu dawn l-istudji li gew ikkunsidrati fid-decizjoni finali tal-Awtorita`. L-inkluzjoni ta' dawn il-features ta' wirt kulturali giet ikkonfermata fl-affidavit sottomess mill-perit Jesmond Mugliett li huwa l-perit responsabbli ghal dan il-progett, fejn fir-rigward tal-bunker tal-gwerra bierda gie ndikat "upon the discovery of these features through further archival research by private individuals, the applicant submitted various surveys, and set of detailed method statements which delved into the manner in

which these features will be integrated.[40]", fir-rigward tal-coat of arms gie ndikat "after ongoing discussions were held with the SCH, the decision was reached, and the coat of arms are to be integrated with the general landscaping[41]" u fir-rigward tal-gibjuni storici gie ndikat "other historic structures, namely original reservoirs roofed with masonry arches, were discovered by the applicant himself. The applicant has thoroughly surveyed these structures and wherever possible integrated these with the proposed development.[42]"

Madankollu, jinghad ukoll mill-appellanti li s-sanzjonar ta' twaqqiegh ta' bini jinkludi parti originali tal-barracks, u mhux accretion kif qed jindika il-permit holder.

L-Awtorita` tal-Ippjanar taghmel referenza kemm ghad-dokument approvat 11234a li juri pjanta tal-binja antika u l-partijiet dikjarati bhala mhux originali (kulur isfar), kif ukoll ghal-Heritage Report (Doc11233a) li jaghmel referenza ghal dak li kien jezisti originalment u dak li gie mizjud matul iz-zmien.

It-Tribunal jibda billi josserva li l-izvilupp originarjament approvat fl-applikazzjoni odjerna kien jinkludi twaqqiegh tal-maggior parti tal-bini ezistenti bl-eccezzjoni tal-faccata tal-barracks li huma mizmum fil-permess emendat, filwaqt li l-parti tal-bini fuq in-naha tal-Lbic li eventwalment giet imwaqqa u li ghaliha fl-ahhar decizjoni tal-Awtorita' gie approvat is-sanzjonar, kienet indikata ghal twaqqiegh fl-intier taghha[43].

Ix-xogholijiet ta' twaqqiegh skont kif kien indikat fil-permess originali saru minghajr ma gie rispettat l-obbligu ta' moniteragg arkeologiku. Dan jirrizulta mill-atti ta' dan l-appell fejn giet ipprezentata korrispondenza mis-Sovrintendenza fir-rigward ta' dan, kif gej:

"Archaeology monitoring of Site at, Former ITS Site, Wesghet George Portanier & Wesghet Lewis V. Farrugia, Triq il-Profs. Walter Ganado, Triq Pietru D'Armenia, Pembroke & Triq il-Profs. Walter Ganado, Ix-Xatt ta' San Gorg, San Giljan - PA 3807/17

It has come to our attention that ground disturbance works at the site in caption have commenced without archaeological monitoring. As per permit condition 85A, all ground disturbance works are to be carried out under the supervision of an archaeological monitor. This is a serious breach of the conditions of the Superintendence owing to the presence of the military barracks scheduled at Grade 2 and Harq Hammiem cave scheduled at Grade 1. Kindly note that the unauthorized works might have possibly caused damage to archaeological features since works are not being monitored by an archaeology monitor. Any features will be investigated in terms of the Cultural Heritage Act.

Kindly also be informed that such breach might cause unnecessary complications at compliance stage. The Superintendence might not be in a position to issue a certification letter to the Planning Authority.

The Superintendence requires a method statement showing which ground disturbance works have been carried out and which works are yet remaining on this site. The Superintendence also requires to carry out a site inspection to assess the extent of works carried out. No further works are to be carried out prior to the submission of the above method statement, nomination of an archaeological monitor to carry out these works and subsequent approval and issuing of Terms of Reference from this office.

The Superintendence is issuing a Stop Works from its end and we recommend enforcement action from the Planning Authority in view of the breach in the Permit Condition.[44]"

Illi ghaldaqstant jirrizulta li s-sanzjonar kellu jigi inkluz fl-applikazzjoni emendata, u dan sabiex ai termini ta' procedura, ix-xogholijiet ta' twaqqiegh jigu sanzjonati.

F'dan l-istadju, it-Tribunal gie ruhu rinfaccat b'sitwazzjoni ambigwa, fis-sens li l-appellanti qed jargumentaw li l-bini mwaqqa` kien jifforma parti mill-barracks ta' San Gorg, izda t-twaqqiegh ta' dan il-bini kien gia kopert bil-permess originali. Madankollu, it-Tribunal huma tal-fehma li din il-kwistjoni ghandha xorta wahda tisthoqq tigi mistharrga.

---

[40] Pagna 6 tal-affidavit sottomess fit-2 ta' Novembru tal-2021
[41] Pagna 8 tal-affidavit sottomess fit-2 ta' Novembru tal-2021
[42] Ibid
[43] Skont pjanta a fol 67A fl-inkartament tal-PA03807/17
[44] Sottomissjoni tal-appellanti datata 21 t'Ottubru 2021

Illi kif gie ndikat mill-Awtorita' tal-Ippjanar, fil-process ta' konsultazzjoni mas-Sovraintendenza tal-Patrimonju Kulturali gew sottomessi diversi dokumenti u studji relatati, u wara li l-kontenut ta' dawn gew ezaminati, s-Sovraintendenza pprovdiet il-clearance taghha ghal dan l-izvilupp[45].
Illi l-appellanti pprezentaw ukoll affidavit ta' Dr Reuben Grima, fejn permezz ta' rapport tekniku, dan esprima l-fehma tieghu dwar il-kwistjoni in mertu. Illi fost affarijiet ohra jigi ndikat li sabiex wiehed jiehu decizjoni fuq zvilupp li jista` jkollu impatti fuq zvilupp ezistenti storiku, ghandu jkun hemm l-informazzjoni kollha sabiex il-valur storiku ta' dak is-sit partikolari jigi mifhum u b'hekk ikun hemm decizjoni nfurmata. F'parti 2 ta' dan l-affidavit issir analizi dettaljata tal-valur kulturali tal-barracks ta' San Gorg, filwaqt li f'parti 3 issir referenza ghal affidavit datat 6 ta' Mejju tal-2019 u jigi ndikat li l-parti imwaqqa` fuq in-naha tal-Lbic tal-barracks skedati li ser jinzammu "was an integral component of the Victorian fabric" izda li dawn xorta wahda gew imwaqqghin.
Illi mandankollu, fir-risposta finali tas-Sovraintendenza ma' sar ebda accenn ghas-sanzjonar ta' twaqqiegh ta' bini, u ghaldaqstant it-Tribunal stharreg id-diversi konsultazzjonijiet maghmula, fejn seta` jigi osservat li f'wahda mir-risposti moghtija gie ndikat li "The latest proposal again includes the demolition of accretions and later nonhistoric/architectural additions. This is generally acceptable from a cultural heritage point of view. - The Works Method Statement already approved in PA 3807/17 should be updated to reflect the latest proposed demolition.[46]".
Illi fil-Heritage Report sottomess sussegwenti ghal din il-konsultazzjoni hemm indikat kif gej fir-rigward tal-parti mwaqqa:
"The extreme wings of the barracks blocks have been extended to two storeys in modern times. (modern addition bounded in red line). The original structure is the arched structure at the lower level. Note the reinforcing concrete pilasters to support the deteriorated stone piers in between the arches. Some of the original arched openings were walled-up with masonry probablu due to structural considerations.[47]"

Filwaqt li f'Works Method Statement inkluz ma' l-istess sottomissjoni, gie ndikat:
"Site B – Dismanteling of accretions forming part of ITS building (Red area) and excavation beneath military blocks - Dismantelling and excavation shall be strictly carried out in line with proposed Method statement: Part 2 and 3[48]"

Illi l-estent originali tal-barracks hija wkoll ikkonfermata fil-kopja ta' pjanti storici minghajr data annessi mal-istudju pprezentat mill-Prof. Conrad Thake[49], u ghaldaqstant jirrizulta li kien hemm diskrepanza bejn l-istudji pprezentati u approvati fl-applikazzjoni odjerna, kif ukoll li tali diskrepanzi ma gewx sollevati mis-Sovraintendenza. Ir-rapport ta' Profs. Thake jispecifika li l-barracks kienu kkumissjonati mill-Gvernatur Ingliz ta' dak iz-zmien fi Frar tal-1860. Il-blokk tal-barracks maghruf bhala is-'Sergeants Mess-Canteen, Recreation Establishment and Store' li kien jospita l-ITS kien pjanat f'forma ta` zewg blokkok independent fuq zewg sulari. Fid-deskrizzjoni ma ssirx referenza ghal-parti tal-binja fuq sular wiehed ghalkemm fil-pjanti dan huwa ndikat.
L-istess rapport tal-Prof Thake jidhol ukoll fid-dettal tal-iskedar tal-blokkok mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Dan l-iskedar sar f'darbtejn: l-ewwel darba bi zvista giet skedata blokka wahda u t-tieni darba, biex tikkoregi l-izball fl-iskedar giet skedata l-blokka l-ohra u t-tnejn inghataw l-istess livell ta' protezzjoni. Bidla fil-livell ta skedar kienet ippublikata f'data sussegwenti. Hu ndikat ukoll li strutturi li kienu wkoll jaghmlu parti min dan il-kumpless ta' barracks twaqqaw minhabba zvilupp, inkluz zvilupp turistiku, f'din il-parti tal-penisula.

[45] Skont dok a fol 11874A fl-inkartament tal-PA03807/17
[46] Skont dok a fol 5311A fl-inkartament tal-PA03807/17
[47] Figura 20 f'pagna 20 tal-*Heritage Report* dok a fol 11233A fl-inkartament tal-PA03807/17
[48] Para. 6 f'pagna 8 tal- tal-*Works Method Statement (WMS) Part 3* dok a fol 11233D fl-inkartament tal-PA03807/17
[49] Figuri 2 u 3 f'pagna 8 tal-*Heritage Report* dok a fol 11233A fl-inkartament tal-PA03807/17

Illi madankollu jirrizulta li dik il-parti tal-barracks fuq sular wiehed, li issa twaqqghet, ma kienetx giet inkluza fl-ebda istanza tal-process tal-iskedar u ghalkemm saru zewg korrezzjonijiet fuq l-iskedar tal-barracks odjerni, din il-parti qatt ma kienet inkluza. Fl-istess hin ghalkemm is-Sovrintendenza giet ipprezentata bi studji estensivi, fl-ebda mument ma jirrizulta li gie espress xi hsieb li din il-parti tal-binja, li llum hija mwaqqa` kif kien indikat fil-permess originali mahrug (illum annullat), ghandha tigi ntegrata fl-iskedar jew li ghandha tinzamm.
Mill-evalwazjoni ta' dan kollu, inkluz l-izvilupp generali li sar f'din il peninsula u l-process ta' l-iskedar kif indikat supra, mill-barracks kollha f'din il-parti tal-kosta, kienu biss dawn iz-zewg blokkok fuq zewg sulari li kienu identifikati biex jigu protetti. Barra min hekk fid-diversi risposti tas-Sovrintendenza qatt ma ghamlu xi talba ghaz-zamma tal-parti li twaqqat. Fl-opinjoni tat-Tribunal dan kollu juri bic-car, li ghalkemm jista` jaghti l-kaz li dik il-parti li twaqqat kellha xi valur, dan, fl-ebda istanza ma kien meqjus ta' mportanza kbira bizzejjed li kellha tigi preservata, u dan forsi anke meta kkunsidrata b'mod relattiv fil-kuntest tal-barrack blocks fuq zewg sulari adjacenti li kienu qeghdin jigu protetti.
Ghaldaqstant din il-parti tal-aggravju qed jigi michud.
Skala tal-estensjoni

F'dan l-aggravju l-appellanti jqajjmu wkoll thassib fir-rigward tal-iskala tal-estensjonijiet approvati, b'dawn jargumentaw li lukanda daqshekk massicca u kumpless kummercjali estensiv m'humiex kompatibbli mal-girien u z-zona residenzjali (inkluz Residential Priority Area), b'referenza ssir ghal Policy NHSE10 tal-Pjan Lokali.
Illi din il-parti tal-aggravju hija wahda indipendenti mill-kwistjoni ewlenija imqajjma f'dan l-aggravju, ossia l-istudji pprezentati fir-rigward tal-wirt kulturali. Illi Policy NHSE10 tal-Pjan Lokali tirrigwarda uzi godda ghal binjiet storici, b'din tibda billi tindika li l-Awtorita` ghandha tadotta "flexible approach in considering appropriate new uses (like the provision of schools) for scheduled historic buildings with a strong emphasis on putting such buildings to good use rather than just preserving them.", u tkompli billi tindika li "Additions and alterations to scheduled buildings will be required to be in scale and sympathy with the original character of the building. No development will be allowed that would detract from the setting of the building, or that would be contrary to other relevant policy guidance."
It-Tribunal josserva li skont il-Pjan Lokali, mappa PV1 tindika s-sit (identifikat fil-progett bhala Site B), inkluz il-barracks, bhala Entertainment Priority Area li tirreferi ghaliha l-policy NHPV05. Din il-policy tinkludi hostels and hotels bhala wiehed mid-diversi uzi accetabbli f'tali zona. Rigward it-thassib fuq l-impatt tal-izvilupp fuq il-barracks ezistenti, dan qieghed jigi kkunsidrat fl-aggravju precedenti, u ghaldaqstant a skans ta' ripetizzjoni, il-konkluzjonijiet ta' l-imsemmi aggravju huma wkoll relevanti ghal din il-parti ta' dan l-aggravju.
Ghaldaqstant din il-parti tal-aggravju wkoll qed jigi michud.

Il-Hdax-il Aggravju
Dan l-aggravju wkoll huwa reletat mal-mina proposta bhala mizura ta' mitigazzjoni, fejn l-appellanti qed jindikaw li din hija bi ksur ta' Policy NHPE03 tal-Pjan Lokali minhabba li din ser tizbokka fiz-zona maghrufa St. Patrick's Park, u ghalhekk tippregudika din iz-zona identifikata ghal uzu pubbliku u ta' rikrejazzjoni.
L-Awtorita` tal-Ippjanar ghal darb' ohra tindika li din il-mizura ta' mitigazzjoni hija s-suggett ta' applikazzjoni ohra bin-numru PA 6089/19, liema applikazzjoni tinsab pendenti bid-dritt li jsiru xi sottomissjonijiet, kif ukoll li ghad irid jkunu evalwati f'iktar dettall l-izvilupp tal-mina. L-Awtorita` madankollu tindika wkoll li St Partick's Park ma jifformax parti minn art skedata skont il-pjanijiet lokali.
Fir-risposta tal-permit holder, jaghmel bhala tieghu stess ir-risposta moghtija mill-Awtorita` tal-Ippjanar, u jigi ndikat li dan qed isir stante li din l-istess risposta hija bbazata fuq fatti u kunsiderazzjonijiet oggettivi u korretti.
It-Tribunal josserva li l-istudju dwar il-mini kien ukoll suggett ghall-Appropriate Assessment tenut li parti mill-istess mina hija progettata li tghaddi minn zona ta' Natura 2000. Jirrizulta li l-

mina giet ikkunsidrata posittivament di principju, izda f'dan l-istudju gie biss analizzati l-impatt ambjentali via-a-vis is-sit ta' Natura 2000, filwaqt li l-proposta ghad trid tigi evalwata f'iktar dettal u b'mod olistiku f'applikazzjoni tal-izvilupp, u ghaldaqstant kull impatt li qed jigi allegat, inkluz dak rigward is-St Patrick's Park ghadu wiehed prematur.
Ghaldaqstant, it-Tribunal jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dan l-aggravju.

It-Tnax-il Aggravju
Dan l-aggravju specifikament jirrigwarda l-FAR Policy tal-2014, bl-appellanti jargumentaw li l-izvilupp approvat mhux konformi ma' diversi kriterji ta' din il-policy, b'diversi punti ta' kontestazzjoni indikati hekk kif gej:
(a) li s-sit mhux eligibbli ghax parti minnu jinsab fil-lokalita` ta' Pembroke;
(b) li l-parti tas-sit gewwa Paceville ma kellux jikkwalifika b'mod awtomatiku ghall-applikazzjoni tal-FAR policy;
(c) li s-sit ma jinsabx fil-baxx u l-bini gholi ser jiddomina l-kuntest;
(d) li s-sit jinsab vicin Residential Priority Area;
(e) li l-izvilupp ser ihassar veduti protetti;
(f) li s-sit mhux eligibbli ghal trasferiment ta' erja li tista' tigi zviluppata skont paragrafu 10l tal- FAR Policy;
(g) li l-izvilupp ma jipprovdix spazzju pubbliku miftuh sufficjenti;
(h) li l-ispazzju pubbliku miftuh ma jissodisfax il-kriterji tal-FAR Policy;
(i) li l-izvilupp ma jissodisfax paragrafi 5.9, 5.11 u 5.12 tal-FAR Policy;
(j) li hemm nuqqas ta' mizuri ta' mitigazzjoni rizultat ta' dellijiet fuq terzi;
(k) li kien hemm interpretazzjoni zbaljata tad-Developable Gross Floor Area (DGFA);

L-Awtorita` tal-Ippjanar tirrespingi dan l-aggravju, billi tindika li:
●l-Awtorita' ma timxiex mal-konfini tal-Kunsilli Lokali izda fuq dokumenti, pjanti u vizwali li jkunu jaghmlu parti mill-Pjanijiet Lokali;
●Mappa 1 tal-FAR Policy tindika z-zona fejn jinsab is-sit bhala 'potential location' fejn jista` jsir dan it-tip ta' zvilupp;
●il-parti tas-sit fejn ha jsir l-izvilupp taz-zewg torrijiet u l-lukanda taqa' fl-area ta' Paceville u mhux dik ta' Pembroke;
skont il-FAR Policy sit propost ghal 'Tall Buildings' trid tigi maghzula wara studju u skont kriterji stabbiliti b'din il-policy;
●ir-rapport aggornat tal-case officer jispjega b'mod dettaljat kif l-izvilupp propost jissodisfa numru ta' kriterji li johorgu minn din il-FAR Policy;
●il-kalkolazzjoni tal-public open space huwa skont il-kriterji stabbiliti tal-FAR policy u huwa bbazat fuq l-area tal-progett eligibbli ghall-konsiderazzjoni biex tigi applikata l-FAR policy;
●l-izvilupp jinkludi l-mitigazzjonijiet necessarji inkluz down scaling tal-progett u kundizzjonijiet sabiex jassiguraw li l-izvilupp jimxi b'konformita` ma' dak approvat;

Fir-risposta tal-permit holder, jaghmel bhala tieghu stess ir-risposta moghtija mill-Awtorita` tal-Ippjanar, u jigi ndikat li dan qed isir stante li din l-istess risposta hija bbazata fuq fatti u kunsiderazzjonijiet oggettivi u korretti.
Illi permezz ta` nota ta 'sottomissjonijiet finali, l-appellanti jargumetaw li skont l-FAR Policy, l-ammont ta' spazzju miftuh pubbliku ghandu jammonta ghal "0.5 of the TOTAL site area of the whole proposal", u li gialadarba l-proposta ghandha site area ta' 24,021 metru kwadru dan ifisser li kellu jigi pprovdut 12,010 metru kwadru spazzju miftuh pubbliku. Jigi argumentat ukoll li anke jekk wiehed kellu jikkunsidra biss site B li ghandu metragg ta' 18,248 metru kwadru, l-ispazzju miftuh pubbliku xorta wahda kellu jammonta ghal 9,124 metru kwadru.
Illi l-accenn li l-appellanti qed jaghmlu fl-ewwel punt imqajjem huwa li gialadarba parti mis-sit jinsab fil-lokalita` ta' Pembroke, dan il-parti tas-sit ghandhu jigi awtomatikament eskluz mill-applikazzjoni tal-FAR Policy.
Fil-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal, u kif gie ndikat mill-istess appellanti permezz tat-tieni punt imqajjem u mill-Awtorita` tal-Ippjanar fil-kors tal-applikazzjoni odjerna, l-

applikabbilita` jew le tal-FAR Policy ghandha tkun ikkunsidrata b'mod olistiku fl-ambitu ta' dak li hemm provdut fl-FAR Policy. Dan gie ndikat ukoll fir-risposta moghtija mill-Awtorita`, fejn din osservat li sit ghal 'tall buildings' jrid jigi maghzul wara studju u skont kriterji stabbiliti bl-FAR Policy.

It-Tribunal josserva li skont mappa PV1 tal-Pjan Lokali, il-maggior parti tal-izvilupp in mertu propju jaqa` fil-konfini tal-lokalita` ta' Paceville, b'din il-mappa tindika wkoll li s-sit huwa identifikat bhala 'Entertainment Priority Area' li ghaliha hija applikabli Policy NHPV05 ta' dan il-pjan. Il-parti tas-sit li ma tiffurmax parti mill- lokalita` ta' Paceville hija propju Site A fejn qed jigi propost il-parkegg, f'zona fejn il-Pjan Lokali propju indika li ghandu jsir zvilupp ta' parkegg[50]. It-Tribunal josserva li hekk kif gie ndikat mill-Awtorita`, il-konfini tal-lokalita ta' Paceville li qed jigu kkunsidrati huma dawk indikati fil-Pjan Lokali u mhux necessarjament jikkumbacaw mal-konfini tal-Kunsilli Lokali.

Fir-rigward tat-tieni punt imqajjem, it-Tribunal josserva li mappa 3 tal-linja gwida tal-FAR Policy tindika li z-zona ta' Paceville hija wahda miz-zoni identifikati bhala "Appropriate Locations for Tall Buildings". L-appellanti jargumentaw li ghalkemm parti mis-sit jinsab fil-lokalita ta' Paceville, dan ma kellux jikkwalifika b'mod awtomatiku, b'referenza ssir ghal paragrafu 7.1.5 tal-FAR Policy. It-Tribunal josserva li dan il-punt ta' thassib gia gie kkunsidrat min dan it-Tribunal fid-disa` aggravju, u ghaldaqstant jistrieh fuq dak diskuss u deciz minnu precedentament. B'mod ulterjuri, it-Tribunal josserva li l-appellanti qed jinterpretaw dan il-kriterju b'mod ferm restrittiv u selettiv billi jargumentaw li gialadarba s-sit jinsab biss madwar 220 metru mis-sit ta' Natura 2000, dan ma jikkwalifikax ghal zvilupp ta' torrijiet. It-Tribunal josserva li s-sit in mertu ma jinsabx fit-tarf taz-zona urbana, anzi jinsab imdawwar bi zviluppi ta' natura urbana, b'dawn jinkludu zona residenzjali u facilitajiet sportivi man-naha tat-Tramuntana u zona turistika man-naha tal-Lvant u n-Nofsinhar. Dawn iz-zoni huma denominati fil-pjanijiet rispettivi tal-Pjan Lokali[51], u b'mod partikolari it-Tribunal josserva li faccata tat-torrijiet approvati fl-applikazzjoni odjerna man-naha tal-lvant jezistu zewg lukandi li t-tnejn huma b'gholi ta' seba` sulari.

Fir-rigward tal-impatti vizwali tat-torrijiet imqajjma permezz tat-tielet u l-hames punti, it-Tribunal josserva li fil-kors tal-applikazzjoni saru numru ta' studji, inkluz Environmental Planning Statement (EPS) li fihom gew identifikati diversi impatti u mitigazzjonijiet, b'dawn gew aggornati sabiex jiehdu in konsiderazzjoni l-izvilupp kif emendat. F'dan ir-rigward, il-permit holder josserva li l-lokalita ta' Paceville diga` qed takkomoda tall buildings (inkluz it-Torri ta' Portomaso u t-Torri ta' Penderplace), u li l-photomontages prezentati fl-EIA jindikaw li l-impatt visiv fuq long distance views meqjusa strategici m'humiex ser jigu affetwati mill-izvilupp propost. Jigi ndikat ukoll li dawn il-photomontages juru ukoll il-vista kif tinbidel meta jitlestew zviluppi ohra ta' tall buildings ricentament approvati (is-sit tal-lukanda Fortina u s-sit ta' Mercury House) li jirrizulta fi clustering ta' dawn il-binjiet li huma realta` f'din il-lokalita[52].

It-Tribunal ghal darb'ohra josserva li fl-izvilupp emendat giet addotata soluzzjoni ta' zewg torrijiet minflokk wiehed, u fil-fehma ta' dan it-Tribunal, din hija soluzzjoni idoneja ghal kuntest partikolari ta' dan is-sit. Fir-rigward tal-adegwatezza tal-istudji, il-mansjoni ta' dan it-Tribunal hija li f'kaz li jirrizulta li kien hemm xi nuqqasijiet f'dawn, dawn ghandhom jigu analizzati sabiex jigi stabbilit jekk tali nuqqasijiet humiex influwenti fl-evalwazzjoni u l-ezitu finali tal-proposta. Dan qed jigi kkunsidrat fl-aggravji rispettivi inkluz fl-aggravji ndikati fl-appell bin-numru 159/21.

Fir-rigward tar-raba` punt, fejn l-appellanti jikkontestaw l-applikazzjoni tal-FAR Policy minhabba l-vicinanza tas-sit ma' Residential Priority Area, it-Tribunal josserva li l-FAR Policy propju tindika li appropriate locations ghal torrijiet ghandhom ikunu il-boghod min dawn iz-zoni[53]". It-Tribunal josserva li z-zona residenzjali ta' Pembroke li tinsab ezattament faccata tas-sit hija denominata bhala Infill Housing Site, filwaqt li ghalkemm tezisti Residential Priority Area fi Triq Profs. Walter Ganado, din tinsab il-boghod min fejn qed jigu proposti t-

---

[50] Skont mapep PE1 u PE2 tal-Pjan Lokali
[51] Mappep PV1 u PE1 tal-Pjan Lokali
[52] Skont pagni 14 u 15 tas-sottomissjonijiet finali *(Note 2)* tal-applikant datati 19 ta' Novembru 2021
[53] Paragrafu 7.1.4 tal-*FAR Policy*

torrijiet[54]. Di fatti jirrizulta li l-pozizzjoni tat-torrijiet approvat fl-applikazzjoni odjerna jinsabu madwar 100 metru l-boghod mill-imsemmi Housing Estate u l-fuq min 200 metru l-boghod mir-Residential Priority Area. Ghaldaqstant fil-fehma tat-Tribunal, ma kien hemm l-ebda ksur ta' dan il-kriterju, u dan anke in vista tal-fatt li s-sit odjern huwa identifikat bhala Entertainment Priority Area.

Fir-rigward tas-sitt punt fejn qed jigi ndikat li s-sit mhux eliġibbli ghal trasferiment tal-Developable Gross Floor Area (DGFA), it-Tribunal josserva li paragrafu 15 f'Appendix B tal-FAR Policy jistipola hekk kif gej:

"Within this policy context, the minimum amount of unbuilt/open/outdoor space is equal to 0.5 of the total site area eligible for proposals for tall or medium rise buildings. This amount should be over and above any public open space allocated on the site by a site specific policy. The policies also require that unbuilt/open/outdoor space to be (i) public open space, accessible to and usable by the public, (ii) green/landscaped (iii) consolidated, safe and attractive for all. Clarification is required regarding what MEPA considers as "public unbuilt/open/outdoor space". **In the circumstances identified by paragraph 10 (l) of these Methodology Guidelines**, the amount of open space to be provided is to be not less than 0.5 of the TOTAL site area of the whole proposal and not 0.5 of the site area surrounded by existing or planned streets and hence eligible for the application of the FAR." [enfazi mizjuda]

Illi dak li qed jaghmlu referenza ghalih l-appellanti hija l-ahhar sentenza ta' dan il-paragrafu, b'din taghmel referenza specifika ghal dawk ic-cirkustanzi identifikati f'paragrafu 10(l) ta' dan l-istess Appendix, liema paragrafu jistipola dan li gej:

"In the appropriate locations for tall buildings only, the transfer of gross floor space between portions of a large site which are surrounded by streets, and hence eligible for the application of the FAR, and other portions of the same large site which are not surrounded by streets, may be favourably considered where this transfer will contribute towards a significantly higher quality scheme in terms of three dimensional design and amount of open space, provided the large site is covered by one development application."

Illi fl-evalwazzjoni taghha, l-Awtorita` spjegat hekk kif gej fuq dan il-punt:

"Site B is subdivided into four main components which include the Hotel Site, the FAR site and the two conventional sites A and B, with a total area of 18,248 square metres. The FAR site is separated with a pedestrian road of 10.36 metres from the Hotel Site and Conventional Site B, which is being used as a transfer site as per FAR policy.[55]" u tkompli billi tispjega li "Site B of the Site is subdivided into 4 different portions, which consists of the Hotel Policy, which is being assessed in accordance with The Height Limitation Adjustment Policy for Hotels, the FAR site, together with Conventional Site B, which is considered as a transfer site as per FAR Policy Paragraph 10 (l), and as assessed in accordance with the FAR policy, and Site A, which is the conventional site and assessed in accordance with the North Harbours Local Plan and DC 2015.[56]"

Illi t-thassib tal-appellanti huwa wkoll naxxenti mill-fatt li fl-evalwazzjoni tal-proposta aggornata, l-Awtorita` strahet fuq il-kalkulazzjonijiet ipprezentati mill-applikant (illum permit holder) f'dok a fol 13604b li skont l-appellanti huma insufficjenti. Illi fix-xhieda moghtija mill-case officer inkarigat u li ghaliha jaghmlu referenza l-appellanti, mhux biss gie ndikat li "fid-DPAR report li bazikament fejn jidhlu dawn ic-cifri ibbazajna hafna fuq il-policy justification report li kien prezenta l-perit" izda kompla billi gie spjegat li "ahna ikkonfermajna ma' dawn il-figuri[57]". It-Tribunal josserva ulterjorment li fl-evalwazzjoni taghha, l-Awtorita` tal-Ippjanar

[54] Mappa PE1 tal-Pjan Lokali
[55] Sezzjoni 4.8.2 fl-*Additional Notes* numru 5 tal-*case officer report* aggornat f'dok a fol 13609A fl-inkartament tal-PA03807/17
[56] Sezzjoni 4.8.3 (xiii) fl-*Additional Notes* numru 5 tal-*case officer report* aggornat f'dok a fol 13609A fl-inkartament tal-PA03807/17
[57] Xhieda gurament tas-Sur Roderick Livori moghtija 4 ta' Novembru 2021

pprovdit sommarju ta' fiex jikkonsisti l-izvilupp proposta u tkompli billi tindika " A full breakdown of the floor areas within the project is found in documents 13604b and 13606b.[58]"
Illi fil-fehma tat-Tribunal, filwaqt li huwa minnu li l-Awtorita` taghmel referenza ghal kalkulazzjonijiet pprezentati mill-applikant f'dok a fol 13604b, finalment l-Awtorita` adottat dawn il-kalkulazzjonijiet u ghaldaqstant ghamlithom taghha.
It-Tribunal josserva li l-izvilupp jinkludi virtual road li tifred l-FAR site mill-Conventional Site B u l-Hotel Site, u l-kalkolu tal-gross floor area ghal fini tal-izvilupp tat-torrijiet ma jinkludiex il-metragg ta' din il-virtual road[59], u ghaldaqstant jirrizulta li t-trasferiment tad-Developable Gross Floor Area sar skont il-provvedimenti tal-FAR Policy. Barra min hekk hija l-opinjoni ta` dan it-Tribunal li ma hemmx dubju li t-trasferiment tal-DGFA mill-Conventional Site B ghall-FAR site ikkontribwixxa b'mod effettiv u mhux bi ftit il-kwalita` tad-disinn 3-dimensjonali u bi spazzju miftuh aktar sensibbli hekk kif trid l-istess policy.
Fis-seba` punt l-appellanti jargumetaw li skont l-FAR Policy, l-ammont ta' spazzju miftuh pubbliku ghandu jammonta ghal "0.5 of the TOTAL site area of the whole proposal", u li gialadarba l-proposta ghandha site area ta' 24,021 metru kwadru dan ifisser li kellu jigi pprovdut 12,010 metru kwadru spazzju miftuh pubbliku. Jigi argumentat ukoll li anke jekk wiehed kellu jikkunsidra biss site B li ghandu metragg ta' 18,248 metru kwadru, l-ispazzju miftuh pubbliku xorta wahda kellu jammonta ghal 9,124 metru kwadru.

Illi l-Awtorita` spjegat dan li gej fl-evalazzjoni taghha:
"The FAR Policy requires a high quality open space, which are attractive to all users and encourages its' use by incorporating a well-designed landscaping and furniture. The proposed uncovered open space amounts to a total of 4010 square metres (pedestrian road not included) and consists of a small piazza on the lowest part of the site, located on the South West of the site, a space of 7 metres, resulting in the setback of the hotel's pool from the building to reach a public staircase to access the bigger piazza, which connects the Hotel Site and FAR Site. This piazza, is subdivided into two, in view of the roofed passage between the two residential towers. The proposed open space, which does not include any sitting furniture, is animated through the use of water features, vegetation to provide colour, tree planting to fill this space and clear legibility of the public realm.
The proposal requires 50% of the net site areas of the FAR site and Conventional Site B, which is the transfer site as follows:-
50% of the FAR site = 50% of 3984 square metres = 1992 square metres;
50% of Site B = 50% of 3168 square metres = 1584 square metres.
Total = 3576 square metres.
The proposed development provides a total of 4010 square metres of open space distributed along the ex ITS site area as per FAR policy (refer to policy justification at doc. 13604b). This amount of open space does not include the pedestrian road (1031 square metres), the hotel drop-off (450 square metres) and the covered public space (2067 square metres). [60]"

Illi dan it-Tribunal mhux jaqbel ma' li l-insistenza tal-appellanti li z-zona ta' public open space kellha tigi meqjusa abbazi tas-surface area tas-sit kollu mertu tal-applikazzjoni, ghaliex kif jirrizulta mill-estratt supra-citat, l-izvilupp fuq l-FAR Site kien biss mizjud bi floorspace mehud minn Conventional Site B, b'dan illi skont ir-rekwitizi tal-FAR policy, nofs it-total site area, ossia 50%, hija limitata ghall-FAR site, u sit identifkat li ser jaghmel parti mill-komputazzjoni tal-Gross Floor Area, f'dan il-kaz zona Conventional Site B.

Illi tali kwsitjoni kienet gja mertu ta' appelli precedenti[61] kontra l-permess tal-izvilupp PA 1191/05, fejn l-Awtorita' spejgat is-segwenti:

---

[58] Sezzjoni 4.2 fl-*Additional Notes* numru 5 tal-*case officer report* aggornat f'dok a fol 13609A fl-inkartament tal-PA03807/17
[59] Sezzjoni 4.8.2 fl-*Additional Notes* numru 5 tal-*case officer report* aggornat f'dok a fol 13609A fl-inkartament tal-PA03807/17
[60] Sezzjoni 4.8.3 (xii) fl-*Additional Notes* numru 5 tal-*case officer report* aggornat f'dok a fol 13609A fl-inkartament tal-PA03807/17
[61] Appelli numru 261/16MS, 262/16MS u 265/16 MS decizi fit-3 ta' Mejju 2018

"Illi fil-process tal-izvilupp tal-applikazzjoni odjerna, l-Awtorita' kienet cara li zzona ta' Villa Drago mhux qed tigi nkluza fil-komputazzjoni ta' trasferiment ta' bini ghaz-zona gewwa l-FAR site, u ghaldaqstant il-providiment tal-gwida B15 ma japplikax fir-rigward ta' Villa Dragu. F'dan ir-rigward l-Awtorita' kienet korrett li tikkunsidra l-50% ta' open space bejn iz-zona tal-FAR site u tTraditional site."

Illi fil-kaz odjern, l-Awtorita' ghandha wkoll timxi b'mod konsistenti, u ghalhekk, kemm iz-zona identifikata ghall-FAR, kif ukoll Conventional Site B li minna qed jigi trasferit il- Gross Floor Area ghaz-zona tal-FAR, li b'mod komplessiv ikopru total ta' 7152 metri kwadri (b'eskluzjoni tal-virtual road li tkopri metragg ta' 1031 metri kwadru) ghandhom ikunu l-bazi tal-ammont ta' public open space mehtieg skont ir-rekwizit tal-FAR Policy. F'dan ir-rigward, l-ammont ta' spazzju pubbliku miftuh marbut mal-izvilupp fl-FAR ma kellux ikun anqas minn 3576 metri kwadri.

Illi dak li seta` jigi kkonstata mit-Tribunal, jirrizulta li l-ammont ta' spazzju pubbliku miftuh approvat huwa wiehed korrett minhabba li jirrizulta li dan l-ispazzju pubbliku pprovdut huwa wiehed konformi ma' paragrafu 5.12 tal-FAR Policy, u dan principarjament minhabba li dan l-ispazzju ma jinkludiex l-erja tal-virtual road, jew xi spazzji imsaqqfa, u ghalhekk huwa in linea ma' dak indikat fl-FAR Policy. It-Tribunal josserva ulterjorment li fl-affidavit tal-Perit John Ebejer li gie pprezentat mill-appellanti qed jigi ndikati li z-zona tal-pixxina ma tistax titqies bhala parti mill-ispazzju publiku miftuh. It-Tribunal jaqbel ma' dan il-punt, izda josserva li ma jirrizultax li z-zoni tal-pixxini approvati jiffurmaw parti mill-ispazzju publiku miftuh.

Fir-rigward tal-kwalita` tal-ispazzju pubbliku miftuh, fit-tmien punt, l-appellanti jargumentaw li l-izvilupp approvat ukoll m'huwiex sufficjenti f'dan ir-rigward, u li dan jonqos milli jkun konformi ma' paragrafi 16 u 18 tal- FAR Policy, partikolarment minhabba li dan l-ispazzju huwa spezzettat, m'huwiex accessibbli b'mod facli u huwa intrinsikament marbut mal-izvilupp kummercjali.

It-Tribunal josserva li dawn il-paragrafi jiddefinixxu f'hiex ghandu jikkonsisti spazzju publiku miftuh f'kazijiet fejn jigu approvati zviluppi permess tal-FAR Policy, fejn tindika li dawn m'ghandhomx jinkludu spazzji imsaqqfa jew spazzji miftuha li jirrizultaw min necessita` ta' access mill-utenti tal-izvilupp. Paragrafu 18 jindika li dawn l-ispazzji pubblici ghandhom ikunu accessibbli mit-triq pubblika u jzommu l-istess livelli tat-triq u b'mod specifiku tindika li "Open space around scheduled buildings can be considered as forming part of the 50% site area requirement provided it complies with these provisions."

Illi l-Awtorita` spjegat dan li gej fl-evalazzzjoni taghha:

"Permeability and Legibility of the site

Access around the proposed development, including underneath the Triq Il Profs Walter Ganado is user friendly, with vehicular movements segregated from pedestrian movements, since they are only confined to the proposed parking area, with no access to vehicles below and above the ground of the former ITS site. The Urban Design Study at doc. 13586, performed a Lynch Analysis and argued that the current scenario consists of a physical edge, since the current ITS site is not accessible to the general public. The proposed development would eliminate this element, and would create a new landmark to Paceville, which would be a popular node for people to conglomerate into, creating new frontages onto the two schemed streets and establish connections between all four public roads. Therefore, this criteria in the FAR policy is achieved, since:-

- accessibility on foot is being established on this site;
- connection and interactions between all four streets is being established;
- vehicular movement is entirely segregated from the pedestrian movement, which is prioritized;
- the current pedestrian routes are integrated with the new proposed routes;
- and a new landmark is created for Paceville.[62]"

[62] Sezzjoni 4.8.3 (xiii) fl-*Additional Notes* numru 5 tal-*case officer report* aggornat f'dok a fol 13609A fl-inkartament tal-PA03807/17

Illi min dak li seta` jikkonsta dan it-Tribunal, jirrizulta li l-ispazzju pubbliku miftuh li jifforma parti min dan l-izvilupp qed jigi primarjament provdut magenb it-torrijiet u fl-ispazzju ta' quddiem tas-sit li jhares fuq il-Bajja ta' San Gorg, liema partijiet tas-sit huma identifikat bhala l-FAR Site u Conventional Site B, kif ukoll li l-livelli ta' dan l-ispazzju jirrispekkjaw il-livelli tat-toroq li jmissu maghhom. L-uniku spazzju pubbliku miftuh li m'huwiex fiz-zoni tal-FAR Site u Conventional Site B huwa dak provdut fil-parti indikata bhala Conventional Site A, madankollu fil-fehma tat-Tribunal, l-ispazzju pubbliku miftuh fit-totalita` tieghu huwa wiehed li jipprovdi sens ta' spazzju u identita` ghal utenti li ser ikunu qed jaghmlu uzu min dan. Illi skont paragrafu 5.12 tal-FAR Policy, dan l-ispazzju "should encourage people to linger and incorporate well-designed landscaping and street furniture – lighting, seating, litterbins, signage, public art, etc. - without creating clutter", u fil-fehma ta' dan it-Tribunal, dan l-ghan qed jintlahaq fl-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna.

Fid-disa` punt, l-appellanti jargumentaw li l-izvilupp m'huwiex konformi ma' sezzjonijiet min paragrafu 5.9 tal-FAR Policy minhabba nuqqasijiet fil-kontribuzzjoni tal-izviluppaturi sabiex jaghmlu tajjeb ghall-impatti tal-izvilupp, paragrafu 5.11 minhabba li l-izvilupp jonqos milli jirrispetta l-kuntest li jinsab fih, u paragrafu 5.12 minhabba li tali zvilupp ghandu jilhaq "the needs of both the users of the building and the wider neighbourhood". Issir referenza wkoll ghall-paragrafi 5.5 u 5.11, u jigi ndikat li abbazi ta' dawn il-paragrafi, l-izvilupp tat-torrijiet ma kellux jigi approvat minhabba l-impatti vizwali ta' dawn. It-Tribunal josserva li dawn il-punti ta' thassib gew imqajjma f'sezzjonijiet ohra ta' dan l-appell, principarjament aggravji 9 u 13, u punt (g) mqajjem f'dan l-aggravju, u ghaldaqstant jistrieh fuq dak kkunsidrat minnu fil-partijiet relevanti.

Fl-ghaxar punt jitqajjem thassib minhabba nuqqas ma' mitigazzjoni rizultat ta' dellijiet fuq terzi. It-Tribunal josserva li paragrafu 5.15 tal-FAR Policy tirrigwarda l-effett ta' bini gholi fuq il-microclima, u kif dawn il-binjiet ghandhom jigu pozizzjonati u ddisinjati sabiex l-impatti jigu mnaqqsa. Illi paragrafu 6.5 tesigi li bhala parti mis-submission requirements elenkati f'parti 6 tal-FAR Policy, l-applikant ghandhu jipprezenta Design Statement li ghandu jinkludi numru ta' dettalji, inkluz analizi ta' kif il-microclima taz-zona ser tigi affettwata[63]. It-Tribunal josserva li Design Statement sottomessa fl-applikazzjoni odjerna[64] ma jikludi l-ebda tip ta' analizi fuq il-microclima taz-zona, madankollu jirrizulta li giet sottomessa analizi separata intitolata "CFD – Wind Analysis for Pedestrian Comfort", bl-Awtorita` tindika dan li gej fl-evalwazzjoni taghha:

"The FAR Policy requires a comfortable public space and minimum impact on the neighbouring properties by reducing the impact of any proposed tall building in terms of overshadowing and high speed winds. The latter are being assessed by a CFD – Wind Analysis for Pedestrian Comfort as per doc. 13605a. This analysis concluded that when:-

1. the wind is at 60 degrees, the two pedestrian zones near the Hotel are well sheltered; and
2. the wind is at 330 degrees, the two pedestrian zones near the Hotel are well sheltered, but between the tower and the hotel a funnel effect is generated without compromising the general comfort.

In terms of shadowing, the buildings located on the North and on the East side of the site would be the most affected (refer to docs. 11159l-11159o). The apartments located on the North would be most affected during the early mornings during Winter, whilst the hotels located on the East / South East would be most affected in the late hours of the day, on all seasons. The proposed towers would not have any particularly lighting fixed on them, as per photomontages at docs. 11249, in order not to create any light pollution.[65]"

Illi min dan kollu jirrizulta li l-FAR Policy tirrikonoxxi l-fatt li bini gholi jkollu fuq il-microclima tal-madwar, u tesigi li ghandhom isiru l-istudji u l-emendi necessarji sabiex l-izvlipp ikollu l-

[63] Punt 5 f'paragarfu 6.5 tal-*FAR Policy*
[64] Skont dok a fol 13600A fl-inkartament tal-PA03807/17
[65] Sezzjoni 4.8.3 (x) fl-*Additional Notes* numru 5 tal-*case officer report* aggornat f'dok a fol 13609A fl-inkartament tal-PA03807/17

inqas impatt possibli fuq il-madwar. Min dak li seta` jara dan it-Tribunal, dan l-ezercizzju sar b'mod adegwat u l-appellanti ma pprovdew l-ebda provi fil-kuntrarju ta' dan.
In konkluzjoni, t-Tribunal josserva li z-zewg torrijiet approvati fl-applikazzjoni odjerna huma riflessjoni tal-kobor tas-sit inezami u l-gholi progettat fil-Pjan Lokali li gew trasposti fi Gross Floor Area skond kif pprovdut fl-FAR Policy, u mhux rizultat ta' xi nuqqasijiet fil-kalkolazzjoni tad-Developable Gross Floor Area (DGFA) kif qed jigi argumentat permezz tal-hdax u l-ahhar punt imqajjem f'dan l-aggravju. It-Tribunal josserva li ghalkemm fl-aggravju mressaq jigi ndikat li saret interpretazzjoni zbaljata tal-partijiet li jistaw jigu zviluppati, l-appellanti naqsu milli jgibu xi provi f'dan ir-rigward sabiex isostnu din l-allegazzjoni. Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, dan huwa punt fundamentali li kellu jigi ssustanzjat min-naha tal-appellanti ghaliex l-iskala tal-izvilupp tat-torrijiet approvati hija rizultat dirett tad-DGFA li gew trasposti skont l-gholi progettat fil-Pjan Lokali.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jichad dan l-aggravju.

It-Tlettax il-Aggravju
Dan l-aggravju jkompli mal-aggravju precedenti minhabba li fih ukoll issir referenza ghall-FAR Policy, bl-appellanti hawn jindikaw li l-kundizzjonijiet tal-permess odjern ma jimponux kontribuzzjoni mill-izviluppatur ghal bini tal-mina u li dan jirrizulta f'nuqqas ta' konformita` mal-paragrafu 5.9, li tiddisponi is-segwenti:
"Tall buildings should not have an adverse impact on the transport infrastructure, particularly public transport provision, especially at peak travel flows. The development should normally provide all car parking requirements on site. Where the Authority is satisfied that this is not technically possible, the shortfall in car parking spaces may be provided on an alternative site which shall not be located more than 250m away from the site of the development. These car parking spaces must be over and above the car parking requirements of any development proposed on the alternative site. The development shall also provide safe access arrangements for all modes of travel, including universal accessibility requirements. Payment of monies in lieu of on-site car parking provision will not be considered favourably. The developer shall fund measures to encourage sustainable travel behaviour in the form of a 'Green Travel Plan'. Developers would also need to identify any measures, and contribute to the costs of their implementation, that will be needed to remedy shortcomings in local capacity to accommodate the demands generated by the development."

L-appellanti jargumentaw li filwaqt li l-mizura rimedjali identifikata tikkonsisti f'mina li twassal direttament ghall-izvilupp, fil-permess approvat ma giet imposta l-ebda kundizzjoni sabiex l-izviluppatur jikkontribwixxi ghal hlas ta' xogholijiet infrastrutturali fuq it-toroq (ossia l-mina), u li ghaldaqstant il-proposta m'hijiex konfromi mal-Artiklu 5.9. Dawn l-ilmenti huma replikati fl-affidavit tal-Perit John Ebejer li gie pprezentat mill-appellanti.
Illi fir-risposta tal-Awtorita` jigi argumentat li m'huwiex minnu li l-FAR policy johloq mekkanizmu apparti dak tal-planning gain, u li paragrafu 5.9 jirrigwarda wkoll kwistjonijiet dwar il-bzonn ta' parkegg li fil-kaz odjern gew sodisfatti b'mod adegwat u finalment li fl-ebda mument tal-paragrafu 5.9 ma hemm indikat li l-applikant ghandu jhallas għal xi infrastruttura, izda biss li ghandha ssir kontribuzzjoni ghall-implimentazjoni tal-mizuri necessarji. L-Awtorita` tindika li fil-kaz odjern, l-izviluppatur huwa obbligat li jikkontribwixxi s-somma ta' €1,340,750 għall-Planning Fund u s-somma ta' € 50,000 ghall-Artistic Fund.
Fir-risposta tal-permit holder, jaghmel bhala tieghu stess ir-risposta moghtija mill-Awtorita` tal-Ippjanar, u jigi ndikat li dan qed isir stante li din l-istess risposta hija ibbazata fuq fatti u kunsiderazzjonijiet oggettivi u korretti.
It-Tribunal josserva li kif gie ndikat mill-Awtorita` tal-Ippjanar, paragrafu 5.9 ma jitkellimx biss fuq il-bzonn ta' kontribuzzjoni finanzjarja sabiex jigu mplimentati mizuri ntizi sabiex jigu allevjati impatti fuq l-infrastruttura tat-toroq. Illi b'mod ewlieni dan il-paragrafu jindika li kull fejn ikun possibbli, l-izvilupp ghandu jipprovdi parkegg sabiex jissodisfa d-domanda ghal dan, kif ukoll li ghandu jkun hemm mizuri sabiex ikun hemm inkoraggiment ghal transport sostenibbli fil-forma ta' 'Green Travel Plan'. Illi fil-kaz odjern, l-izvilupp approvat jinkludi

provvediment sabiex gie sodisfatt il-bzonn ta' parkegg, filwaqt li gie wkoll approvat il-'Green Travel Plan' li fil-konfront tieghu gie mressaq it-tnejn u ghoxrin aggravju, fejn il-mertu tieghu ser jigi kkunsidrat fl-imsemmi aggravju.

Illi fir-rigward tal-Planning Gain b'valur ta' €1,340,750 imposta f'kundizzjoni numru 2, it-Tribunal josserva li tali kontribuzzjoni giet imposta mill-Awtorita` abbazi ta' dak provdut fl-Artikolu 79 tal-Kapitolu 552, b'sub-artikolu (1) jipprovdi kif gej:

"Obbligu dwar l-ippjanar jista' jsir f'dawk il-każijiet fejn il-Bord tal-Ippjanar, meta jiġi biex joħroġ permess għall-iżvilupp, jagħżel li jimponi fuq l-applikant xi obbligu:

(a) biex jagħmel attività jew xogħlijiet:

(i) fl-art li dwarha qed jintalab permess għall-iżvilupp, jew

(ii) f'xi art jew żoni oħra, jew

(iii) fl-art jew żoni msemmija fiż-żewġ subparagrafi (i)u (ii); jew

(b) biex jagħmel xi pagament jew jagħti xi dritt jew benefiċċju estranju, fejn il-Bord tal-Ippjanar jikkunsidra li jkun aktar xieraq. Il-Bord tal-Ippjanar għandu jiżgura li jikseb dawn il-benefiċċji jew gwadanji permezz ta' kondizzjonijiet li jiġu inklużi fl-għoti ta' permess għall-iżvilupp, jew permezz ta' obbligu dwar l-ippjanar li għandu jsir b'kuntratt pubbliku."

Illi in vista tas-sub-artikolu surreferit, huwa car li l-impozizzjoni ta' Planning Gain m'hijiex wahda awtomatika ghaliex hija l-prerogattiva tal-Bord tal-Ippjanar li jimponi tali Planning Gain, b'dan ghandu wkoll jistipola l-ammont li jkun l-aktar xieraq ghal dak il-progett partikolari. Illi fil-kaz odjern, similarment ghal kif jigri f'kazijiet ohra ta' progett magguri, giet imposta Planning Gain sabiex taghmel tajjeb ghall-impatti li l-izvilupp ser ikollu, b'din tammonta ghal €1,340,750.

Illi huwa minnu li l-ahhar sentenza fil-paragrafu 5.9 titkellem ukoll fuq il-bzonn li jigu identifikati mizuri sabiex jittaffew l-impatti fuq l-infrastruttura tat-toroq u ssir kontribuzzjoni ghal dan, izda il-paragrafu jindika specifikament il-bzonn ta' kontribuzzjoni u mhux hlas komplet ta' din il-mizura. Illi kif gie ndikat fis-sitt aggravju, il-proposta ta' mina m'hijiex intiza biss sabiex jigi allevjat l-impatt ta' dan l-izvilupp izda hija necessarja sabiex tinstab soluzzjoni tal-impatt kumulattiv tal-izviluppi f'din iz-zona inkluz l-izvilupp approvat tas-sit ta' Villa Rosa. Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, il-Planning Gain imposta mill-Awtorita` hija wkoll ntiza sabiex tindirizza l-impatt ta' dan il-progett fuq l-infrastruttura tat-toroq, u ma jirrizultax min paragrafu 5.9 li kien hemm obbligu ta' hlasijiet addizzjonali fir-rigward tal-proposta tal-mina.

Illi t-Tribunal ghal darb'ohra josserva li hekk kif gie ndikat mill-Awtoritá tal-Ippjanar, l-uzu tal-mina mhux mahsub limitatament ghal dan il-progett, u dan jirrizulta mill-pjanti imressqa minn Infrastructure Malta fl-applikazzjoni PA 6089/19[66]. Jirrizulta wkoll li dan l-aggravju m'huwiex sostnut b'dan illi tibdil infrastrutturali fit-toroq identifikati fit-TIA gew konfermati mill-Awtorita' kompetenti, ossia Transport Malta, li kkunsidrat u inkorporat fi progetti ta' transport network ugrade necessarji, fejn gie ukoll spjegat dan li gej:

"It is not normally within the scope of a TIA to put forward detailed working drawings, supported by project specific EIA, technical and financial feasibility studies for the road infrastructure interventions being proposed as mitigating measures. This shall need to carried at a later stage by Infrastructure Malta in order to determine whether the TIA proposal is the optimal road infrastructure solution, whether this could be imporved upon or whether alternative proposals could perform better.[67]"

Illi ghaldaqstant, gialadarba it-titjieb fl-infrastruttura tat-toroq (inkluz il-mina) ser jibqa' taht ir-responsaiblilita` ta' Transport Malta u Infrastructure Malta, l-obbligu ser jibqa' fuq dawn l-entitajiet sabiex jimplimentaw tali progetti ta' toroq. Tali titjieb infrastrutturali huwa meqjus bhala wiehed mehtieg wara li dawn gew prezentati b'mod dettaljat mill-permit holder tramite t-TIA, u l-istess Transport Malta qablet mal-konkluzjonijiet tieghu u bhala l-entita` responsabbli mill-infrasturtura tat-toroq, fl-ebda istanza ma talbet xi hlas ghall-implimentazzjoni tar-rakkomandazzjonijiet tat-TIA. Ghalhekk jirrizulta li l-argument imressaq

[66] Skont pjanta a fol 1ab fl-inkartament tal-PA06089/19

[67] Skont *TM Clearance letter* tat-8 t'Awissu 2018, a fol 4689a fl-inkartament tal-PA 3807/17

mill-appellant li l-applikant ghandu jhallas ghall-implimentazzjoni ta' din il-mina huwa kompletament infondat.
Ghal motivi hawn fuq spjegati, it-Tribunal qed jichad dan l-aggravju.

L-Erbatax-il Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwarda l-allinjament tal-izvilupp, b'dan illi l-appellanti jargumentaw li l-izvilupp jestendi fit-toroq skemati, kif ukoll jitqajjem thassib li ma saret l-ebda konferma dwar minn hu sid tal-partijiet kollha tas-sit. Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellanti jzidu li l-izvilupp li jestendi lil hinn mill-alignment jinsab fil-hames livelli sotteranji u jammonta ghal 5,500 metru kwadru u jestendi fil-car park indikat fil-Pjan Lokali.
Illi fir-risposta tal-Awtorita` ssir referenza ghal pjanta dettaljata 11149r, bl-Awtorita` targumenta li din turi b'mod car ta' kif l-iżvilupp jaderixxi mal-alinjament taż-żona konċernata. Barra min hekk, jigi ndikat li ma kien hemm l-ebda oggezzjoni mressqa mill-entita' responsabbli ghat-toroq, ossia Transport Malta, kif ukoll li l-Awtorita' tal-Ippjanar ma tidholx fi kwistjonijiet ta' natura civili u ghaldaqstant qaghdet fuq id-dikjarazzjoni tal-applikant. Tindika wkoll li kienu diversi l-istanzi fi progetti ta' dan il-livell li wara studju dettaljat, Transport Malta ikkoncediet li jsir parti mill-izvilupp taht triq progettata, diment li fil-livell tat-triq l-allinjament jigi segwit. Barra min hekk, l-Awtoritá telenka li l-uzu dominanti huwa biex jissodisfa l-bzonn ta' parkegg strategiku f'din iz-zona u naturalment din kienet wahda mir-ragunijiet li ghaliha setghet tigi kkunsidrata din il-koncessjoni.
Fir-risposta tal-permit holder, jaghmel bhala tieghu stess ir-risposta moghtija mill-Awtorita` tal-Ippjanar, u jigi ndikat li dan qed isir stante li din l-istess risposta hija bbazata fuq fatti u kunsiderazzjonijiet oggettivi u korretti.
It-Tribunal jibda billi josserva li skont id-dikjarazzjoni sottomessa fl-applikazzjoni odjerna gie ddikjarat li l-applikant huwa "the sole owner of the entire site"[68] u dan ghandu jigi kkunsidrat fl-ambitu tad-definizzjoni ta 'sid' f'Artiklu 2 tal-Kapitlu 552 tal-Ligijiet ta' Malta. Fis-sottomissjonijiet finali, il-permit holder jirrivela li l-izvilupp li hemm taht il-livell tat-triq huwa kontemplat u permess fil-kuntratt tal-emfitewsi temporanja, kif ukoll li gie mitlub u ottenut il-kunsens tal-Lands Authority u ta' Transport Malta[69].
It-Tribunal josserva li hekk kif gie deciz f'diversi kazijiet kemm min dan it-Tribunal kif ukoll mill-Qorti tal-Appell, oggezzjonijiet imressqa fir-rigward ta' ownership tas-sit huma kwistjonijiet ta' natura ċivili li ma jaqawx fil-kompitu tal-Awtorita' u lanqas fil-kompitu ta' dan it-Tribunal. Huwa propju ghalhekk li permess jingħata mingħajr preġudizzju għad-drittijiet ċivili ta' terzi (saving third party rights). It-Tribunal josserva wkoll li ma tressqet l-ebda prova li turi li d-dikjarazzjoni ta' l-appellanti hija skorretta.
Jidher li huwa inkontestat li l-izvilupp fil-livelli sotteranji jestendi taht it-toroq tal-madwar. Illi fil-kors tal-applikazzjoni odjern, l-entita' responsabbli ghat-toroq, ossia Transport Malta, ma sabet l-ebda oggezzjoni ghal tali zvilupp, u ma jirrizultax li hemm xi kunflitt ma' policies regolatorji specifici, u dan ghaliex mill-livell tat-triq il-fuq l-allinjament ufficjali qieghed jigi rrispettat.
Ghaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-fehma li dan l-aggravju huwa infondat.

Il-Hmistax u s-Sittax-il Aggravji
Dawn l-aggravji specifikament jirrigwardaw il-process tal-EIA li fil-konfront tieghu gie sottomess l-appell numru 159/21. Illi dawn l-aggravji huma ripetizzjoni tal-ewwel u t-tieni aggravji fl-imsemmi appell, u ghaldaqstant it-Tribunal jistrieh ukoll fuq dak li kkunsidra u d-decida fl-imsemmija aggravji fl-appell bin-numru 159/21 u jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri taghhom.

Is-Sbatax-il Aggravju
Illi dan l-aggravju jirrigwarda nuqqasijiet fl-istudji pprezentati, billi jigi allegat li dawn ma kienux olistici u kompleti, u li kien hemm nuqqas ta' valutazzjoni, skrutinju u trasparenza

[68] Skont dok a fol 18A fl-inkartament tal-PA 3807/17
[69] Pagna 16 tas-sottomissjonijiet finali tal-*permit holder* sottomessi fid-19 ta' Novembru 2021 (Note 2)

rigward l-aspett ta' wirt kulturali tal-progett. Jigi argumentat li l-istudji u l-valutazzjoni li saru fuq l-impatt tal-izvilupp fuq il-wirt kulturali taz-zona huma vizjati u nkompleti minhabba li (i) l-estent originali tal-barracks huwa akbar min dak indikat mill-applikant u (ii) l-bunker tal-gwerra bierda lanqas biss gie ndikat f'dawn l-istudji.
Illi dan l-aggravju huwa fil-mertu simili ghall-ghaxar aggravju, b'dan illi kwistjonijiet rigwardanti nuqqasijiet fl-istudji pprezentati reletati ma' aspetti ta' wirt kulturali ukoll gew ikkontestati fl-imsemmi aggravju. Illi l-appellanti qajjmu wkoll thassib minhabba li l-perit li ghamel l-istudji rigwardanti l-wirt kulturali, ma ghamilx referenza ghal-bunker tal-gwerra bierda, u li dan iqajjem thassib fuq l-adegwatezza ta' dawn l-istudji. Illi ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jistrieh fuq il-kunsiderazzjonijiet maghmula aktar qabel min dan it-Tribunal fl-ghaxar aggravju.
It-Tribunal josserva li l-estratt li ghalih jaghmlu accenn l-appellanti huwa min risposta tal-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali rigwardanti l-process ta' konsultazzjoni tal-EIA, u li fil-konfront tieghu gie sottomess fit-tielet aggravju fl-appell 159/21. Ghaldaqstant, it-Tribunal jistrieh ukoll fuq dak li kkunsidra u d-decida fl-imsemmi aggrajvu fl-appell bin-numru 159/21 u jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-istess.

It-Tmintax-il Aggravju
Dan l-aggravju primarjament jirrigwarda kwistjonijiet relatati ma' spezzettar u frammentazzjoni tal-progett partikolarment f'dak li jirigwarda l-proposta tal-mina, bl-appellanti jaghmlu referenza ghal nuqqas ta` studji u valutazzjoni mhux adegwata fir-rigward tal-mina u miżuri ohra ta' mitigazzjoni u nformazzjoni kunfliggenti dwar l-estent u l-Gross Floor Area tal-progett. Jigi ndikat li ma sar l-ebda studju tat-traffiku aggornat, ma hemm l-ebda indikazzjoni x'ser jigri bl-iskart generat mill-iskavar tal-mina, li l-Appropriate Assessment ma jistx jiehu post EIA olistiku rigward il-mina, li l-mizura ta' mitigazzjoni permezz tal-mina ma tikkonformax mat-Terms of Reference (ToRs) mahruga mill-ERA, u li l-ERA ma kkunsidratx it-tqaccit ta' sigar protetti sabiex isir l-izvilupp tal-mina.
Fir-risposta moghtija mill-Awtorita` tal-Ippjanar jigi ndikat li Transport Malta indikat li ghamlet diversi studji, u li immaterjalment mill-prezenza o meno tal-progett innifsu, iz-zona ghandha bzonn ta' ammiljorament. L-Awtorita` terga` tindika li Infrastructure Malta issottomettiet applikazzjoni bin-numru PA6089/19.
Fir-risposta tal-permit holder, jaghmel bhala tieghu stess ir-risposta moghtija mill-Awtorita` tal-Ippjanar, u jigi ndikat li dan qed isir stante li din l-istess risposta hija bbazata fuq fatti u kunsiderazzjonijiet oggettivi u korretti.
Fir-rigward tal-allegat informazzjoni kunfliggenti dwar l-estent u l-Gross Floor Area tal-progett, it-Tribunal josserva li l-appellanti naqsu milli jgibu xi provi f'dan ir-rigward sabiex isostnu din l-allegazzjoni. Fir-rigward tat-tqaccit ta' sigar protetti, it-Tribunal jaghmel referenza ghal dak li gie ndikat minnu fil-hdax-il aggravju, fejn gialadarba l-proposta tal-mina ghad trid tigi evalwata f'iktar dettal u b'mod olistiku f'applikazzjoni tal-izvilupp PA06089/19, kull impatt li qed jigi allegat, inkluz it-tqaccit tas-sigar, ghadu wiehed prematur.
It-Tribunal madankollu josserva li dan l-aggravju specifikament jirrigwarda il-processi tat-TIA u tal-EIA li fil-konfront taghhom tressqu d-dsatax-il aggravju fl-appell odjern u t-tmien aggravju fl-appell bin-numru 159/21 mressaq fil-konfront tal-EIA. Ghaldaqstant it-Tribunal jistrieh fuq dak deciz minnu fl-imsemmija aggravji u jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-istess.

Id-Dsatax-il Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwarda t-Traffic Impact Assessment (TIA), bl-appellant jargumentaw li konklużjonijiet ta' dan l-istudju jiddependu fuq il-kostruzzjoni ta' zewg mini, ossia l-mina approvata bhala mizura ta' mitigazzjoni fl-applikazzjoni odjerna u l-mina li tifforma parti mit-TEN-T network. Jigi argumentat li l-mina tat-TEN-T network ghadha ma saritx u lanqas ma saret applikazzjoni ghaliha, u ghalhekk il-konkluzjonijiet tat-TIA m'ghadhomx applikabbli.
Fir-risposta tal-Awtorita tal-Ippjanar gie sostnut li gie evalwat b'mod adegwat u sufficjenti l-fatt jekk kienx hemm bżonn ta' aggornament o meno tat-Traffic Impact Statement. B'mod

partikolari l-Awtorita` tosserva li dan l-istudju gie ppreparat ghal proposta li kienet aktar intensiva fuq is-sit u li dan il-fatt gie rilevat mill-koordinatur ta' dan l-istudju tramite l-kjarijfiki rikjesti fil-process, u ghalhekk ma kien hemm bzonn tal-ebda aggornament ta' dan l-istudju.
Fir-risposta tal-permit holder, issir referenza ghar-risposta moghtija mill-Awtorita` tal-Ippjanar, u b'zieda ma' dan jigi ndikat li kull studju li sar huwa attwali u rilevanti, kienu soggetti ghall-konsultazzjoni u sabu l-approvazzjoni ta' l-istake holders relevanti, u finalment li d-dokumentazzjoni sottomessa hija parti integrali mill-process kollu.
It-Tribunal josserva li dan l-aggravju huwa msejjes fuq il-kwistjonijiet imqajjma precedentament permezz tas-sitt, il-hdax u tmintax-il aggravju, u specifikament jirrigward l-fatt li l-konkluzjoni tat-Traffic Impact Assessment (TIA) huma msejjsa fuq l-implimentazzjoni ta' zewg mini, ossia l-mina proposota bhala mizura ta' mitigazzjoni fl-applikazzjoni odjerna u l-mina li tifforma parti mit-TEN-T network.
It-Tribunal jaghmel referenza ghall-kunsiderazzjonijiet maghmula minnu fis-sitt aggravju, fejn partikolarment gie osservat li bl-implimentazzjoni tal-mina tat-TEN-T network xorta wahda kien ser ikun hemm problema ta' kongestjoni f'diversi junctions fiz-zona, u li tali problemi kien jigu sorvolati bl-implimentazzjoni taz-zewg mini, ossia l-mina tat-TEN-T u l-mina hekk li twassal ghas-sit odjern.
It-Tribunal josserva li hekk kif gie ndikat fis-sitt aggravju:
i. il-mina tat-TEN-T network hija upgrade li kienet gia skedata li ssir anke jekk il-progett odjern ma jimmaterjalizzax, u ghalkemm l-appellanti jallegaw li din il-mina m'hijiex ser issir, ma tressqu l-ebda provi f'dan ir-rigward;
ii il-mina proposta bhala mizura ta' mitigazzjoni fir-rakkomandazzjonijiet maghmula fit-TIA m'hijiex ibbazata biss fuq l-impatti tal-progett tal-appell odjern maghruf bhala City Centre izda ha in konsiderazzjoni wkoll l-impatt kumulattiv tal-izviluppi f'din iz-zona inkluz l-izvilupp ta' Villa Rosa.

Illi dan ifisser li l-konkluzjonijiet maghmula fit-Traffic Impact Assessment (TIA) huma msejjsa fuq l-implimentazzjoni ta' mina li tifforma parti mill-istrategija nazzjonali sabiex in-network tat-TEN-T jigi upgraded u l-implimentazzjoni ta' mina identifikata bhala mizura ta' mitigazzjoni ghal dan il-progett u zviluppi ohra fiz-zona. Ghalkemm jista` jaghti l-kaz li l-iskema tat-toroq ma tkunx tirrifletti dik l-iskema li hija ndikata fin-National Transport Master Plan, tali skema tat-toroq ghandha tigi studjata sabiex tinstab l-ahjar soluzzjoni ghal din iz-zona sabiex tassigura li jintlahqu l-ghanijiet espressi fin-National Transport Master Plan u l-mitigazzjoni tal-impatti kumulattivi tal-progetti studjati fit-TIA. Dan l-ezercizzju jaqa` taht ir-responsabbiltajiet ta' Transport Malta u Infrastructure Malta, b'din tal-ewwel hija l-istess entita` li pprovdiet il-conditional clearance ghal progett ta' City Centre, u ghaldaqstant hija ben konxja tan-necessitajiet ta' dan l-izvilupp. Barra min hekk, applikazzjoni tal-izvilupp ghal upgrading tal-infrastruttura tat-toroq li tinkludi l-mina rakkomandata fit-TIA giet sottomessa quddiem l-Awtorita` tal-Ippjanar (PA06089/19) u prezentament qed tigi pprocessata.
Ghaldaqstant jirrizulta li l-konkluzjonijiet tat-TIA huma msejjsa fuq kunsiderazzjonijiet fattwali, izda minhabba li l-iskala magguri tal-izvilupp odjern, hekk kif gie deciz fis-sitt aggravju, it-Tribunal qed jordna li l-permess ghandhu jigi emendat sabiex tigi nkluza kundizzjoni addizzjonali intiza sabiex jigi assigurat li l-ebda parti mill-progett ma jibda jopera qabel jkun hemm konferma min Transport Malta li l-infrastruttura tat-toroq li jkun hemm fis-sehh tkun adegwata ghal generazzjoni tat-traffiku ta' dan l-izvilupp kif indikat fit-TIA. Dan ikompli jassigura li l-konkluzjonijiet tat-TIA huma rjali u fattwali.
Ghal dawn il-motivi, dan l-aggravju qed jigi michud.

L-Ghoxrin Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwarda l-valutazzjoni tat-Trip Generation/Attraction assessment li tifforma parti mit-TIA, bl-appellanti tindikaw li dan huwa msejjes fuq assunzjonijiet gratwiti u nsostanzjati mingħajr ebda forma ta spjegazzjoni.
L-appellanti jaghmlu referenza ghal dokument 13598c, u jigi argumentat li jidher li hemm presunzjoni li l-impjegati kwazi kollha li m'humiex f'livell manigerjali ser juzaw it-trasport

pubbliku u dan meta la hemm stage fil-viċin immedjat tas-sit u meta l-utenti tat-trasport pubbliku f'Malta għadu baxx meta mqabbel mal-uzu tal-vetturi privata.
Fir-risposta taghha, l-Awtorita` tal-Ippjanar targumenta li l-allegazzjonijiet tal-appellanti ma gewx sostnuti b'mod sufficjenti. L-Awtorita` ssostni li t-Trip Generation fir-rapport tal-Aworitá huwa wiehed dettaljat, filwaqt li taghmel referenza ghax-xhieda moghtija mis-sur David Sutton fil-mori tal-appell precedenti 419/18 sabiex issostni l-punt li l-analizi tal-impatti tat-traffikku fil-kaz odjern kien wiehed normali bhal progetti ohrajn ta' skala magguri.
Fir-risposta tal-permit holder, issir referenza ghar-risposta moghtija mill-Awtorita` tal-Ippjanar, u jzid li kull studju li sar huwa attwali u rilevanti, kienu soggetti ghall-konsultazzjoni u sabu l-approvazzjoni ta' l-istake holders relevanti, u finalment li d-dokumentazzjoni sottomessa hija parti integrali mill-process kollu, kemm tal-EIA kif ukoll tal-applikazzjoni odjerna.
It-Tribunal josserva li dak li qed taghmel referenza ghalieh l-Awtorita` tal-Ippjanar fir-risposta ghal dan l-appell huwa riassunt tal-evalwazzjoni li saret fil-kors tal-applikazzjoni mill-Development Management Transport Consideration Team fi hdan l-Awtorita`[70]. It-Tribunal madankollu josserva li l-Awtorita` tal-Ippjanar naqset milli tindirizza b'mod dirett dak li ghalih qed jaghmlu accenn l-appellanti fir-rigward ta' Trip Generation, ossia dokument 13598c.
Illi wara li dan it-Tribunal ha konjizzjoni ta' dan id-dokument, seta` josserva li dan id-dokument huwa ntitolat 'Land Use & Parking Requirements' u min dak li seta jistharreg it-Tribunal, ma jirrizultax li dan id-dokument kien b'xi mod dirett influwenti fuq il-konkluzjonijiet tat-TIA u l-aggornament ta' dan l-istudju. Illi dan qed jinghad ghaliex sussegwenti ghal konsultazzjoni dwar il-progett emendat, ir-risposta moghtija min Transport Malta kienet kif gej:
"We refer to Transport Malta's consultation feedback 6686a and to Planning Authority reply at doc 13566a.
In this respect the letter of clearance issued by Transport Malta in PA 3807/17 dated 8th August 2018 (Doc 4689a) and the conditions set out therein, shall remain valid and applicable to the proposed development as amended.[71]"

Illi in vista ta' dak indikat hawn supra, jirrizulta l-clearance mahruga min Transport Malta hija imsejjsa fuq il-clearance originali taghhom[72] u li l-informazzjoni pprovduta fil-process mill-istess Awtorita` tal-Ippjanar, liema informazzjoni tindika hekk kif gej:
"With reference to your minute 13559 and doc 13557b, the clarifications therein are acceptable. Therefore the latest TIA statement at minute 11160 which explains that the level of significance of the amended proposal on the road network will be lower than the original proposal which was subject to a full TIA in 2018 and that the conclusions and mitigation measures of that TIA are essentially the same for the current proposal, is also acceptable and no further update to TIA is required for the latest plans.
Also with reference to Transport Malta reply to consultation at minute 11382a requesting clarifications as listed in a previous reply at doc 6686a it is confirmed that with reference to latest TIA statement at minute 11160 those technical aspects have been considered in the decision to not request an update to TIA. However, with reference to planning application PA6089/19, no alternative road infrastructure has yet been approved, and so as confirmed by TIA consultant, updated trip information from the proposed development under consideration has been established and given to Infrastructure Malta to assist them with their own studies of the proposed infrastructure for the wider area, instead.
You may wish to reconsult TM accordingly and make doc 13557b available to them to assist them in their comments.[73]"

---

[70] Sezzjoni 4.8.14 (a) fl-*Additional Notes* numru 5 tal-*case officer report* aggornat f'dok a fol 13609A fl-inkartament tal-PA03807/17
[71] Skont dok a fol 13594a fl-inkartament tal-PA03807/17
[72] Skont dok a fol 6686a fl-inkartament tal-PA03807/17
[73] Skont dok a fol 13566a fl-inkartament tal-PA03807/17

Illi l-informazzjoni moghtija mill-Awtorita` tal-Ippjanar ghal eventwali clearance da parti ta' Transport Malta hija bbazata fuq TIA statement pprezentati f'minuta 11160 u kjarifiki f'dok a fol 13557b, u fl-ebda mumenti ma hemm imsemmi id-dokument li ghalieh jaghmlu referenza l-appellanti, ossia dokument 13598c. Barra min hekk, fl-evalwazzjoni tal-proposta aggornata l-Awtorita` taghmel is-segwenti osservazzjoni fuq l-imsemmi document:
"Document 13598c indicates that the proposed development requires 1105 parking spaces, with an additional 162 parking spaces for other facilities and general public, which is less than the parking requirement calculated per normal procedures.[74]"
Illi ghaldaqstant jirrizulta li dan id-dokument specifikament jirrigwarda l-ammont ta' parkegg ipprovdut fuq is-sit, u fir-rigward ta' dan l-aspett, l-appellanti ma ressqa l-ebda aggravju.
B'zieda ma' dan, jigi osservat mit-Tribunal li fil-konkluzjoni tal-evalwazzjoni tar-rapport tat-TIA originali, l-Awtorita` kienet qajjmet thassib fir-rigward tal-ammont ta' trips generated minhabba li "The TIA double-deducts non-primary trips generated by the development, thus leading to a picture which shows a lower level of generated traffic[75]", izda sussegwenti ghal kjarifika mill-konsultent tat-TIA[76], l-Awtorita` ndikat li "The issue regarding the double-deducting has now been clarified, since the non-primary trips have not been deducted from the traffic assigned on the network. The 15% reduction due to traffic already in the area, is considered as an acceptable average[77]"
Illi fil-kjarifika tal-konsulent kien gie ndikat li "I, the undersigned TIA consultant, submit that no double deductions were made, as the non-primary trips in the land-use/traffic model were of the 'diverted' type and added to the primary trips[78]"
Illi sussegwentement, din l-evalwazzjoni teknika giet ukoll ikkomfermata fil-clearance originali moghtija min Transport Malta fejn giet kkonfermat li "In its addendum to the TIA report, Planning Authority has now confirmed the TIA is satisfactory to its requirements 'in terms of analysis, assessment and conclusions etc'[79]"
Ghaldaqstant, dan l-aggravju m'huwiex sostnut u qed jigi michud.

Il-Wiehed u Ghoxrin Aggravju
Dan l-aggravju jikkoncerna l-Greeen Travel Plan li gie sottomess u approvat fl-applikazzjoni odjerna, bl-appellanti jindikaw li din hija mizura ohra ta' mitigazzjoni li m'hijiex adegwata biex tindirizza l-impatti tat-traffiku. Jigi argumentat li dan gie mhejjija minn nies mhux kwalifikati fil-qasam u li l-mizura tiddependi minn diversi entitajiet u m'hijiex fil-kontroll tal-izviluppatur jew l-ERA.
Fir-risposta tal-permit holder, issir referenza ghar-risposta moghtija mill-Awtorita` tal-Ippjanar, u jzid li kull studju li sar huwa attwali u rilevanti, kienu soggetti ghall-konsultazzjoni u sabu l-approvazzjoni ta' l-istake holders relevanti, u finalment li d-dokumentazzjoni sottomessa hija parti integrali mill-process kollu, kemm tal-EIA kif ukoll tal-applikazzjoni odjerna.
Illi fir-risposta taghha, l-Awtorita` tal-Ippjanar tosserva wkoll li l-appellanti komplew jishqu fuq l-adegwatezza o meno ta' dan il-Green Travel Plan, jirrizulta li analizi dettaljata ta' dan kienet irrizultat mix-xhieda li kienet inghatat mis-Sur David Sutton fil-kariga tieghu bhala CEO ta' Transport Malta fl-atti tal-appell precedenti 419/18[80]. It-Tribunal josserva li f'din ix-xhieda gie moghti rendikont qasir ta' kif is-success ta' tali mizura jistax jigi mkejjel, u kif din il-mizura ghandha tigi mplimentata u monitorata, Kif indikat l-Awtorita`, l-aggravju tal-appellanti jiffokka fuq il-Green Travel Plan bhallikieku dan huwa xi pjan statiku li ma jistax jigi aggornat, u di fatti kundizzjoni numru 8 propju tindirizza dan il-punt fundamentali.

[74] Sezzjoni 4.8.14 (e) fl-*Additional Notes* numru 5 tal-*case officer report* aggornat f'dok a fol 13609A fl-inkartament tal-PA03807/17
[75] L-ewwel punt tas-*'Summary and Concluding Remarks'* f'pagna 5 f'dok a fol 4656A fl-inkartament tal-PA03807/17
[76] -*'Summary and Concluding Remarks'* f'Pagna 2 f'dok a fol 4665A fl-inkartament tal-PA03807/17
[77] Skont pagna 1 f'dok a fol 4668A fl-inkartament tal-PA03807/17
[78] Skont pagna 2 f'dok a fol 4665A fl-inkartament tal-PA03807/17
[79] Skont dok a fol 4689A fl-inkartament tal-PA03807/17
[80] Seduta tal-15 ta' Jannar 2019 fil-mori tal-appell PAB419/18

Fir-rigward tat-thassib imqajjem fuq l-adegwatezza ta' dan il-pjan, gie pprezentat rapport da parti tal-Bicycle Advocacy Group (BAG) datat 7 ta' Jannar tal-2019[81], fejn b'mod ewlieni qed jigi argumentat li ma jezistu u lanqas hemm pjan ghall-introduzzjoni ta' safe cycling routes fiz-zoni tal-madwar li tendenzjalment m'humiex mezzi ta' transport li huma promossi min Transport Malta, li l-ammont ta' flus u l-ispazzji allokati ghal e-bikes u facilitajiet relatati bhal facilita` ta' manutenzjoni, charging points, shower u changing rooms m'humiex sufficjenti jew ma hemmx dettalji adegwati. Jigi ndikat li numru ta' mizuri bhal servizz ta' mini-van ghall-impjegati u diskussjonijiet ma' Malta Public Transport huma vagi u possibilment ma jirrizultaw fl-ebda beneficcju, filwaqt li l-budget allokat ta' 865,000 Euro huwa ta' thassib minhabba li dan jista` jintefaq f'vetturi bl-elettriku high-end.
Illi b'risposta ghal dan it-thassib, gie sottomess affidavit ta' Arthur Gauci fl-irwol tieghu bhala direttur ta' Seaport Franchising Limited (SFL) fejn gie ndikat li din hija kumpanija sussidjarja ta' db Group u kienet joint bidder ghal talba mahruga min Projects Malta Limited ghal progett fuq is-sit inezami. Fir-rigward tal-GTP, jigi principarjament indikat li f'dan l-istadju m'huwiex possibbli li jkun hemm livell gholi ta' dettal, izda li l-intenzjoni hija sabiex jigi stabbilit livell gholi ta' framework li jinkorpora aspetti varji, b'numru min dawn huma implimentabbli, izda jistaw jigu aggornati skont kif ikun hemm bzonn. Fir-rigward tat-thassib imqajjem mill-BAG, jigi ndikat li l-kritika pprezentata hija ffukata fuq nuqqas fl-infrastruttura tat-toroq f'dak li ghandu f'jaqsam ma' accessi pedonali u ghac-ciklisti, kwistjoni li fuqha l-SFL ma ghandu l-ebda kontroll, u li l-GTP huwa ffukat fuq oggettivi li huma ottenibbli. Fir-rigward tal-mizuri specifici li jiffurmaw parti mill-GTP, jigi spjegat li:
●Mizura 1 – Ghalkemm l-operaturi ta' City Centre m'ghandhomx kontroll fuq nuqqasijiet fl-infrastruttura tat-toroq f'dak li ghandu f'jaqsam ma' accessi pedonali u ghac-ciklisti, SFL hija kommessa li zzom in-nies infurmati bl-alternattivi ta' transport;
●Mizura 2 - il-kumpanija SFL hija kommessa li taghmel dak kollu possibbli sabiex isiru diskussjonijiet mal-awtoritajiet koncernati;
●Mizuri 3 u 4 - il-kumpanija SFL hija kommessa li tipprovdi 10 e-bikes gialadarba jibda l-operat u jizdidu jekk jinhass il-bzonn, u li qed jigi identifikat spazzju fis-sit tal-lukanda fejn tkun tista` ssir manutenzjoni tar-roti;
●Mizura 5 - l-utenti ta' City Centre ser ikollhom access ghac-chargers tal-karozzi bl-elettriku, ser ikun hemm incentivi ghal car-sharing, u li ser jigi organizzat transport pubbliku ghall-impjegati li m'ghandhomx access ghal parkegg;
●Mizura 6 – jigi esperess qbil mas-suggeriment tal-BAG li l-facilitajiet ta' showers ma jkunux centralizzati, u jigi assigurat li l-SFL hija kommess tonora il-commitments li dahlet ghalihom irrispettivament mill-ispejjez involuti;
●Mizuri 7 u 12 – Issir referenza ghal framework legali stabbilit mill-gvern permess ta' avvizi legali, u jigi ndikat li dan ghamel possibbli li SFL taghmel commitments konkreti fir-rigward ta' karozzi bl-elettriku u low-emission, inkluz infrastruttura adegwata ghal dawn il-vetturi, vetturi ghal transport tal-impjegati li jkunu tal-elettriku jew low-emission, u tnaqqis fl-impatt tat-traffiku permezz ta' mizuri 5, 8, 9, 10 u 11;
●Mizura 8 – Ser ikun hemm drop-off u pick-up ghal dawk l-impjegati li ser jaghmlu uzu mit-trasport provdut u t-tip ta' vetturi (jekk hux van jew coach) ghal dan is-servizz tkun skont id-domanda;
●Mizuri 10 u 11 – Dawn il-mizuri huma ntizi sabiex sewwieqa jsibu parkegg f'hin qasir, b'rizultat li l-kongestjoni minhabba vetturi li qed jippruva isib post tal-parking titnaqqas;
●Mizura 13 - il-kumpanija SFL hija kommessa li tiddiskuti l-implimentazzjoni tal-GTP mal-Malta Public Transport (MPT) sabiex l-impatt tal-izvilupp jigi mtaffi;

Illi fl-evalwazzjoni li saret min-naha tac-Chairperson Ezekuttiv, gie ndikat dan li gej fir-rigward tal- Green Travel Plan:
"(f) Sustainable Travel Planning

[81] Sottomissjoni da parti tal-appellanti datati 25 t'Ottubru tal-2021

The previous Green Travel Plan is being re-submitted as per doc.11297a, which was considered as “fairly straightforward and is generally acceptable, in terms of content and proposed measures." These include:-
encourage an active lifestyle by supporting walkers and cyclists
1. provision of essential information for walkers and pedestrians
2. discuss and liaise with the appropriate authorities
3. provision of bikes for hotel guests
4. cycling repair facilities
5. retail discount vouchers
6. adequate showering and changing facilities
7. encourage the use of electric vehicles and low emission vehicles
8. provision of transport for employees by employers
9. improvement of public transport
10. encourage car pooling
11. advance parking systems
12. the use of low emission vehicles by companies based in the City Centre
13. flexitime arrangements
14. adopt smart working practices.

The implementation and monitoring of the GTP is reflected in condition no.9.
(g) Mitigating Measures
The TIA recommended a number of mitigation measures, namely major junction improvements, a Pembroke tunnel link (planning application submitted) and the requirement for a GTP (refer to doc. 11297a). [82]”

Illi min dak li ser josserva dan it-Tribunal jirrizulta li l-Green Travel gie adottat min-naha ta’ Transport Malta sabiex flimkien mal-implimentazzjoni tal-mina ikun hemm mitigazzjoni ta’ l-impatti ta’ dan l-izvilupp fil-qasam ta’ trasport. Jirrizulta wkoll li dan il-pjan jinkludi diversi mizuri li jinkludu provvediment ghal roti u manutenzjoni ghalihom, implimentazzjoni ta’ skemi bhal flextime, servizz ta’ transport pubbliku, carpooling, inkoraggiment ghall-uzu ta’ karozzi bl-elettriku, kif ukoll li jsiru diskussjonijiet mal-awtoritajiet koncernati u titjib fit-trasport publiku. It-Tribunal josserva li dawn il-mizuri huma ntizi sabiex jittaffew l-impatti fuq l-infrastruttura tat-toroq, u hekk kif gie ndikat mill-permit holder, dan il-pjan huwa principarjament intiz sabiex jigi stabbilit livell gholi ta’ framework li jinkorpora aspetti varji u huwa partikolarment ffukat fuq oggettivi li huma ottenibbli.
Illi fil-fehma ta’ dan it-Tribunal, gialadarba din il-mizura giet approvata mill-entita` kompetenti, ossia Transport Malta, u din il-mizura giet riaffermata fix-xhieda moghtija mis-Sur David Sutton, fejn fi kliemu “it is a good quality green travel plan. It is well prepared, its locality is specific and the measures are practical and implementable.[83]”, jirrizulta li l-implimentazzjoni ta’ tali mizura hija fl-obbligu u fil-kontroll tal-izviluppatur u dan taht is-sorveljanza tal-Awtorita’ u ta’ Transport Malta. Huwa minnu li diskussjonijiet ma’ entitajiet varji m’humiex fil-kontroll tal-permit holder, izda huwa minnu wkoll li numru ta’ mizuri identifikati fil-Green Travel Plan huma fil-kontroll assolut tieghu, u ghaldaqstant huma ottenibbli. Il-permit holder stess jirrikonoxxi li hemm nuqqasijiet fl-infrastruttura tat-toroq f’dak li ghandu f’jaqsam ma’ accessi pedonali u ghac-ciklisti li huwa ma ghandu l-ebda kontroll fuqhom, u hekk kif gie ndikat mill-Awtorita` tal-Ippjanar, huwa ghalhekk li dan l-istess pjan assigura proċedura ta’ kif jista` jiġi aġġornat maż-żmien sabiex ikun jista’ jirrifletti d-dinamika taż-żmien. Dan huwa rifless f’kundizzjoni 8 tal-permess mahruga li tindika kif gej:
“The Green Travel Plan (GTP) shall be implemented as indicated in supporting document PA 3807/17/11297A. A Green Travel Plan (GTP) monitoring and review report shall be

[82] Skont sezzjoni 4.8.14 fl-*Additional Notes* numru 5 tal-*case officer report* aggornat f’dok a fol 13609A fl-inkartament tal-PA03807/17
[83] Ibid.

submitted to Transport Malta and the Planning Authority after one year from issue of the first operational compliance certificate, and then every two (2) years for the following four (4) years.
If the targets and objectives in the GTP are not being achieved by the end of these four years then the assessing Authority may require a further period of monitoring and review.
The Planning Authority shall reserve the right to request further submissions or additional samples, and to impose any further conditions as deemed necessary during the progress of monitoring and review."

Illi din il-kundizzjoni tesigi b'mod car li ghandu jkun hemm moniteragg u rapport t'evalwazzjoni li ghandu jigi pprezentat lil Transport Malta u l-Awtorita` tal-Ippjanar fi zmien sena mill-hrug tal-ewwel operational compliance certificate, u jekk wara erba snin ma jigux ottenuti l-objettivi ta' dan il-pjan, l-Awtorita` ghandha d-dritt li timponi perjodu addizzjonali ghal moniteragg ta' dan il-pjan u jew timpani mizuri godda.
L-appellanti jaghmlu wkoll referenza ghal appell numru 37/19 deciz min dan it-Tribunal kif diversament kompost, liema decizjoni ttiehdet in konsiderazzjoni minn dan it-Tribunal u fejn seta` josserva li l-kwistjoni principali tal-izvilupp mertu tal-imsemmi appell kienet tirrigwarda impatti ta' zvilupp fuq zona arkeologika, fejn is-Sovrintendenza tal-Partimonju Kulturali ma setghetx taghti rakkommandazzjoni nfurmata minhabba nuqqas ta' photomontages. Fl-appell odjern, l-appellanti jargumentaw li l- Green Travel Plan fih informazzjoni nieqsa dwar "demand analysis" separata għas-servizzi tat-trasport pubbliku għal-impjegati tal-proġett, u li ghaldaqstant il-clearance ta' Transport Malta ma kienetx wahda nfurmata. -. Illi certament li t-thassib ewlieni mressaq fil-konfront tal-permess odjern m' huwiex relatat ma' nuqqasijiet tal-Green Travel Plan, u ghaldaqstant il-kunsiderazzjonijiet mehuda fil-kaz citat mill-appellanti certament m'humiex komparabbli mal-kaz odjern (ghaliex it-thassib ewlieni kien propju l-impatt tal-izvilupp fuq iz-zona arkeologika). In ogni kaz, kif gie gia indikat, il-Green Travel Plan approvat huwa wiehed flessibbli hekk kif stabbilit f'kundizzjoni 8 tal-permess odjern, u ghaldaqstant, kwalunkwe nuqqas li fih jista` jigi identifikat waqt il-moniteragg u rapport t'evalwazzjoni, u jsiru l-aggornamenti necessarji.
In vista ta' dan, fil-fehma ta' dan it-Tribunal, tali mizura hija wahda adegwata u ghaldaqstant l-aggravju qed jigi michud.

It-Tnejn u Ghoxrin Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwarda l-provvedimenti tal-Artikolu 72 tal-Kapitolu 552, bl-appellanti jargumentaw li l-progett in mertu huwa wiehed massicc u ser ikolli impatti konsiderevoli fuq il-komunita` ta' Pembroke, l-ambjent u traffiku fiz-zona, id-dehra ta' Pembroke u lil hinn minnu, u li dan l-impatti ma gewx mehuda in konsiderazzjoni fl-approvazzjoni ta' din l-applikazzjoni. Jinghad li dan huwa bi ksur tal-imsemmi artikolu minhabba li l-legislatur kien iggarantixxa li r-rapprezentazzjonijiet li jsiru rigward applikazzjoni ghaz-zvilupp ghandhom jittiehdu in kunsiderazzjoni meta tigi deciza applikazzjoni. Jinghad ukoll li f'dan il-kaz kien hemm numru rekord ta' rapprezentazzjonijiet, izda l-Bord tal-Ippjanar b'mod selettiv naqas milli jikkunsidra u/jew jaghti piz ghal dawn u ghazel li jaghti widen biss ghal dawk il-konsulenti esterni li ghamlu sottomissjonijiet pozittivi tal-progett.
L-appellanti jaghmlu enfasi fir-rigward tat-termini "kull ħaġa oħra ta' sustanza", "konsiderazzjonijiet ambjentali, estetiċi u sanitarji" u "rappreżentazzjonijiet li jsiru b'risposta għall-pubblikazzjoni tal-proposta ta' żvilupp"
Fir-risposta tal-Awtorita` ssir referenza ghal case officer report li jiehu in konsiderazzjoni l-oggezzjonijiet/sottomissjonijiet kollha mressqa u jigi ndikat li kien hemm smiegh pubbliku li nzamm mill-Bord tal-Ippjanar fejn diverzi oggezzjonanti nghataw l-opportunita' jsemmu l-ilmenti taghhom. L-Awtorita` tindika li d-decizjoni taghha ssir fl-isfond ta' dak kollu li jinvolvi l-processar tal-applikazzjoni u wara li tqies kollox.
Fir-risposta tal-permit holder, issir referenza ghar-rapport tal-case officer li juri d-dettal li bih gie analizzat il-progett, u jindika li finalment wara li tiehu konjizzjoni ta' dan kollu, skond l-

artikolu 72 tal- Kap. 552, l-Awtorita` ghandha tizen kollox u tiddeciedi, u jidher li dan il-process sar min-naha tal-Awtorita`.
It-Tribunal josserva li fil-parti inizjali tar-rapport tal-case officer hemm elenkati r-rapprezentazzjonijiet li saru fil-kors tal-applikazzjoni, sommarju tat-thassib ewlieni imressaq fil-konfront tal-izvilupp propost, u kummenti fil-qosor fir-rigward tat-thassib imqajjem li jaqraw kif gej:
"The site in question is designated as an Entertainment Priority Area, and in accordance with NHLP Policy NHRE 04, the proposed uses are listed as permissible uses. Moreover, the site in question is located in a business hub, and SPED Thematic Objective 1, encourages the location of new jobs in business hubs;
The Planning Policy Guide on the Use and Applicability of the Floor Area Ratio (FAR), 2014 encourages a mix of uses;
The proposal found no objection from SCH and ERA as per docs.11874a and 13596a;
The proposal found no objection from the Development Management Transport Consideration Team and Transport Malta as per doc. 13566a and 13594a;
Any proposed infrastructure project is not part of this application;
The proposal is being assessed in accordance with Act No.VII of 2016, paragraph 72(1), which takes into consideration the relevant published plans and policies;
Any approved works are subject to an updated CMP as per docs.11173, which stated that any works will follow the legal framework with respect to the environment and occupational health and safety performance.
The quality of the bathing in St. Georgoe's bay, together with the shadow effect and RO discharge, were part of the EIA process.
MRA consulted and no feedback was received.[84]"

Dak li qed jigi argumentat mill-appellanti principarjament huwa nuqqas ta' kunsiderazzjoni li l-impatti tal-progett fuq il-komunita` ta' Pembroke, fuq l-ambjent u t-traffiku fiz-zona, u fuq id-dehra ta' Pembroke u lil hinn minnu.
It-Tribunal josserva li aspetti li jirrigwardaw l-impatti tal-progett fuq l-ambjent u t-traffiku fiz-zona, u impatti vizwali tal-izvilupp gew analizati fil-kors tal-applikazzjoni permezz ta' diversi studji, inkluz it-TIA u l-EIA, tant li l-izvilupp originali giet modifikat b'mod konsiderevoli sabiex tinstab soluzzjoni aktar idoneja ghal dan is-sit. Dawn l-aspetti gew ikkunsidrati min dan it-Tribunal fl-aggravji rispettivi, u ma jirrizultax li kien hemm xi nuqqas ta' kunsiderazzjoni min-naha tal-Awtorita`. Barra min hekk, fir-rigward tal-impatti tal-progett fuq il-komunita` ta' Pembroke, jigi osservat li fil-kors tal-applikazzjoni gie sottomess ukoll Social Impact Assessment intiz sabiex ikun hemm kunsiderazzjoni tal-impatti socjali ta' dan il-progett, Il-konkluzjonijiet ta' dan l-istudju gew inkluzi fir-rapport tal-case officer[85] u ma tressqu l-ebda aggravji dwar il-konkluzjonijiet ta' dan l-istudju. Illi dan it-Tribunal jirrileva ulterjorment illi fi kwalukwe decizjoni li tittiehed waqt seduta pubblika, l-oggezzjonanti ikollhom l-opportunita' sabiex iressqu r-rapprezentazzjonijiet taghhom lill-istess Bord qabel id-decizjoni nnifisha. Jirrizulta wkoll mill-minuti tal-laqgha mizuma quddiem il-Bord, fl-istess laqgha gew imressqa l-imsemmija rapprezentazzjonijiet mill-oggezzjonanti.
Illi gialadarba r-rapprezentazzjonijiet maghmula gew inkluzi fir-rapport finali tal-Awtorita`, jirrizulta li d-decizjoni finali tal-Bord tal-Ippjanar kienet wahda nfurmata li qieset l-aspetti kollha indikati f'Artikolu 72 tal-Kapitolu 552
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal jichad l-aggravji kollha mressqa bl-eccezzjoni tas-sitt u d-disa' aggravji li qed jigi milqugha b'mod limitat billi l-permess mahrug ghandu jigi emendat sabiex jinkludi kundizzjoni specifika sabiex l-ebda parti tal-izvilupp ma tibda topera qabel jkun hemm konferma min Transport Malta li l-infrastruttura tat-toroq li jkun hemm fis-sehh

[84] Additional Notes numru 4 tal-*case officer report* aggornat f'dok a fol 13609A fl-inkartament tal-PA03807/17
[85] Sezzjoni 4.8.10 fl-*Additional Notes* numru 5 tal-*case officer report* aggornat f'dok a fol 13609A fl-inkartament tal-PA03807/17

tkun adegwata ghal generazzjoni tat-traffiku ta' dan l-izvilupp kif indikat fit-Traffic Impact Assessment (TIA) u biex d-dizinn, il-qies u l-illuminazzjoni tat-tabella fin-naha tat-tramuntana tal-lukanda ghandha tithalla bhala reserved matter.

Ghaldaqstant, filwaqt li l-approvazzjoni mill-Bord tal-Ippjanar fis-seduta datata 10 ta' Gunju tal-2021 qed tigi kkonfermata, it-Tribunal qed ihassar in-notifika tal-permess tat-18 ta' Gunju tal-2021, u fl-isfond ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 31 tal-Kapitlu 551 jordna sabiex jinhareg permess emendat sabiex jinkludi l-kundizzjonijiet segwenti:
"No part of the development hereby approved shall become operational or shall be issued a Partial Compliance Certificate prior to the submission of an official confirmation issued by Transport Malta confirming that the road infrastructure in place at that time is adequate to cater for the generation of traffic by that part of the development, and this considered cumulatively with any development previously cleared for operation on the site of this permit in accordance with the conclusions of the TIA."; u
"The size, design and illumination of hotel sign proposed to the North façade is being retained as a reserved matter. These details are to be submitted within 3 months of this decision to the Planning Authority who shall evaluate the relative matter in consultation with ERA. No works on the relative sign shall commence prior obtaining approval from Planning Authority."

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellanti huma s-segwenti:

Ir-raba' aggravju

L-appellanti isostnu illi ghalkemm is-sit jista' jigi zviluppat f'hotel pero iridu jittiehdu in konsiderazzjoni policies ohra pertinenti tal-pjan lokali fosthom NHPV04 li tipprovdi ghal zvilupp li ma jikkrejax impatt avvers fuq iz-zona, li l-iskala tal-binja hi konsistenti mal-building height limitation u karattru taz-zona, u li ma jigix kompromess is-sistema tal-immanigjar tat-traffiku prezenti u futuri. Jikkontendu li l-izivlupp ser jiggenera tant traffiku li qed tigi proposta l-itwal mina f'Malta u tghaddi biswit zona ta' konservazzjoni, bi skavar estensiv, u impatt vizwali estensiv minn fejn jidhlu l-karozzi. Il-pjan lokali hu superjuri ghal policies bhal Hotel Height Limitation Adjustment Policy skont artikolu 52 tal-Kap. 552. L-applikant li jrid juza din il-policy ser imur kontra l-policies tal-pjan lokali kif gia inghad u billi ser ikun hemm konflitt bejn il-policies ghandu jiehu precedenza l-pjan lokali, billi l-estent tal-izvilupp hu eccessiv fir-rigward ta' skala u amenita taz-zona. Il-Hotel Height Limitation Adjustment Policy u l-FAR Guide (Floor Area Ratio) jaqghu taht id-definizzjoni ta' policies ohra skont artikolu 50 pero t-Tribunal qieshom bhala pjanijiet dwar is-suggett skont artikolu 47 tal-Kap. 552 li ghandu precedenza fuq il-pjan lokali fejn hemm konflitt, pero dan hu zbaljat, tant li hemm policies specifici li huma indikati bhala pjanijiet dwar is-suggett.

Il-Qorti tghid li ghandhom ragun l-appellanti meta jsostnu illi t-Tribunal ma kienx korrett meta qies il-Hotel Height Limitation Adjustment Policy u l-FAR policy bhala ‘subject plan’ jew pjanijiet dwar is-suggett ghaliex l-intestatura taghhom stess hi indikattiva tat-tfassil taghhom fejn wahda hi policy u l-ohra hi policy gwida. Pero l-aggravju tal-appellanti mhux mibni fuq din il-premessa izda jekk hemmx nuqqas ta’ aderenza mal-pjan lokali fejn l-izvilupp ma jikkrejax impatt avvers fuq iz-zona u li l-kobor tieghu hu konsistenti mal-height limitation u l-karattru taz-zona skont NHPV04, kif ukoll li l-izvilupp mhux ser jikkomprometti proposti prezenti jew futuri ta’ immanigjar ta’ traffiku. Dawn mhux kwistjonijiet ta’ ligi izda ta’ ippjanar li t-Tribunal indirizza. Ghalhekk din il-Qorti ma tistax u ma ghandhiex tindirizza kwistjonijiet li jmorri lil hinn mill-vires taghha.

Ghalhekk ghal din ir-raguni l-aggravju qed jigi michud.

Il-hames aggravju

F’dan l-aggravju l-appellanti jilmentaw illi t-Tribunal ma qies il-pjan lokali NHSE07, NSHE08, NSHE01 u policy P42 tad-DC2015 u c-cirkolari 3/20 rigward l-impatt viziv liema policies u cirkolari ma kienux f’konflitt mal-Hotel Height Limitation Adjustment Policy u l-FAR policy li ghandhom l-istess objettivi u ghalhekk kellhom jigu applikati. Jishqu li l-pjan lokali stess jipprotegi l-veduti u zoni strategici kif ukoll il-kuntest ta’ bini skedat. L-istess EIA fil-case officer report intwera li ser ikun hemm impatt gholi fuq il-‘landscape and visual amenity’, liema impatt ma inbidilx mill-pjanti mibdula. B’zieda ma’ dan l-appellanti wkoll hassewhom aggravati bil-fatt li d-disinn, qies u illuminazzjoni ta’ tabella illuminata ta’ seba’ sulari ghandu jithalla bhala ‘reserved matter’.

Dan l-aggravju mhux fuq punt ta’ ligi izda fuq l-apprezzament li sar da parti tat-Tribunal rigward l-aggravju tal-appellanti li jitratta l-impatt vizwali u estetiku tal-izvilupp. Mhux minnu li t-Tribunal ma ikkonsidrax dan l-aggravju li gie trattat estensivament mit-Tribunal fid-disa’ aggravju tal-appellanti quddiem it-Tribunal. Il-Qorti mhux ser tirrepeti l-konsiderazzjonijiet teknici tat-Tribunal b’referenza ghall-aggravju basta jinghad pero li t-Tribunal qies l-aggravju mill-aspetti kollha tieghu teknici u ta’ ippjanar. Il-Qorti taghmel riserva biss ghall-konsiderazzjonijiet tat-

Tribunal rigward dak li qies bhala precedenza l-Hotel Height Limitation Adjustment Policy u l-FAR b'referenza ghal pjan lokali li din il-Qorti gia ikkonsidrat fl-aggravju precedenti. Pero tali riserva ma jbiddel xejn mill-konsiderazzjonijiet teknici u ta' ippjanar tat-Tribunal li ta l-piz ghaz-zewg policies imsemmija fil-kuntest tal-policies l-ohra li setghu kellhom rilevanza u wasal ghal konkluzjonijiet ta' natura teknika ghaliex il-policies kienu qed jigu rispettati fil-kuntest tal-izvilupp propost.

Mandankollu kif inghad dan l-aggravju ma jikkostitwix punt ta' ligi u qed jigi michud.

Rigward l-'illuminated sign' ma jistax jitqies li dan hu aggravju siewi ghax hi fis-setgha tat-Tribunal li tordna lill-Awtorita terga' tqis din il-parti tal-progett billi t-Tribunal stess ikkonstata li l-Awtorita ma qisitx fil-fond dan l-aspett. Il-fatt innifsu li hu 'reserved matter' ifisser li ma ittiehdet ebda decizjoni fuq din il-kwistjoni.

Is-sitt aggravju

L-appellanti isostnu li parti sostanzjali tal-izvilupp hu sotteranju li jinsab taht triq skemata fil-pjan lokali liema zvilupp hu wiehed kummercjali privat skemat ghal triq mhux uzi ohrajn, u hu ghalhekk bi ksur tal-pjan lokali. La darba l-ispazju hu ghal uzu ta' triq ma jista' jsir ebda zvilupp iehor fiha la fuqha u anqas tahtha. It-Tribunal zbalja meta qies li hemm il-kunsens ta' Transport Malta billi tali kunsens hu indipendenti minn jekk zvilupp hux accettabli skont il-pjan jew policy rilevanti.

L-appellanti qed isostnu li la darba parti mill-izvilupp fil-livell sotteranju ser isir taht triq skemata, dan ser imur kontra l-pjan lokali. It-Tribunal qies li l-applikant iddikjara li hu sid tas-sit fejn qed jintalab l-izvilupp u billi ma hemmx kontestazzjoni dwar din il-kwistjoni u billi permess ta' zvilupp jinhareg bla pregudizzju ghal drittijiet ta' terzi u billi wkoll l-Awtorita tat-Trasport li tahtha jaqghu t-toroq kif inhi din skemata ma sabet ebda oggezzjoni ghall-izvilupp taht il-livell tat-triq, ma kienx hemm raguni ghaliex kellu jintlaqa' l-aggravju. il-Qorti taqbel mat-Tribunal li l-appellanti ma gabu ebda prova jew argument legali ghaliex il-fatt wahdu li hemm triq skemata ifisser li sid is-sottoswol ma ghandux jeddijiet. It-triq mhix mittiefsa ghalkemm ghadha ma saritx u ghalhekk l-aggravju kif maghmul ma fihx mertu legali li ghandu jigi mistharreg.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Is-seba' aggravju

L-appellanti jsostnu li l-approvazzjoni tal-kumpless kummercjali bhala parti mill-izvilupp imur kontra policy NHPV05 billi din ma tippermettix hwienet li jeccedu 50 metru kwadru, u l-kumpless kummercjali mertu tal-izvilupp fih 12,325 metru kwadru. L-Interim Rural Planning Guidelines jaghtu stampa cara ta' dak li hu permess f'dawn il-hwienet. It-Tribunal ma hax konjizzjoni tal-aggravju tal-appellanti ghax qal li ma sar ebda accenn ghal interpretazzjoni skorretta tal-guidelines fir-rikors tal-appell mentri l-partijiet kollha indirizzaw din il-kwistjoni.

Dan l-aggravju ghandu jigi michud ghaliex gustament l-aggravju maghmul fl-appell kien jirrigwarda biss l-uzu relatat ma' bejgh u konsum ta' ikel u xorb fil-livell ta' fuq il-bejt bi ksur tal-policy NHPV05. L-aggravju kif maghmul quddiem din il-Qorti ma sarx quddiem it-tribunal anzi jiehu triq differenti minn kif impostat quddiem it-Tribunal. Sottomissjonijiet u argumentazzjonijiet li jmorru lil hinn mill-aggravju ghalkemm relatati mal-policy NHPV05 ma jissostitwix aggravju anki jekk il-partijiet kollha jaghmlu sottomissjonijiet dwarhom.

Ghalhekk it-Tribunal kellu ragun ma jqis l-aggravju kif maghmul u qed jigi michud.

It-tmien aggravju

L-appellanti jsostnu illi t-Tribunal injora l-kliem car tal-FAR policy f'paragrafu 15 dwar 'open space' fejn l-ispazju miftuh li ghandu jigi provdut hu ta' mhux anqas minn nofs it-'total site area' u mhux is-site area kif cirkondata minn toroq ezistenti jew pjanti. It-Tribunal invece qal li l-ammont ta' spazju miftuh ghandu jkun ekwivalenti biss ghal nofs is-site area tas-siti li bejniethom sar it-trasferiment (cioe s-sit tal-FAR u sit B).

Dan mhux aggravju fuq punt ta' ligi izda wiehed purament tekniku u ta' ippjanar fejn il-kwistjoni kollha iddur mal-mod kif jigi ikkalkulat il-public open space fl-izvilupp ikkalkolat bil-FAR policy. Jista' wiehed jaqbel jew ma jaqbilx kif isir il-kalkolu tat-'total site area' u x'ghandha tinkludi pero din tibqa' purament kwistjoni teknika mhux ta' ligi.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Id-disa' u l-hdax aggravji

F'dawn l-aggravji l-appellanti jilmentaw li d-decizjoni tat-Tribunal mhux konformi mal-L.S. 549.66 dwar valutazzjoni tal-impatt ambjentali li jrazzan milli progett jigi maqsum f'bicciet u mhux jigi evalwat fis-shih. Jghidu li bhala mizura ta' mitigazzjoni wara li sar Traffic Impact Assessment giet proposta mina li mhix skemata fil-pjan lokali u anqas hi parti mit-TENT-T Network u lanqas tidher fil-proposta tal-Paceville Master Plan. Din il-mina hi estensiva u ser twassal biss ghall-izvilupp tal-applikant. Minghajr din il-mina u dik fit-TENT-T project imsemmija fit-Traffic Impact Assessment, kull studju li sar jibqa' bla bazi. Ma saret ebda valutazzjoni xjentifika ogettiva jekk l-ammont ta' traffiku generat hux ser jissolva b'din il-proposta. It-Tribunal qal li din il-mina hi suggett ta' applikazzjoni ohra. Ma kienx ser jikkummenta dwarha ghalkemm wera thassib billi z-zewg zviluppi immorru id f'id. It-Trasport Planning Unit fi hdan l-Awtorita tal-Ippjanar ammettiet li l-impatt tal-mina ma giex evalwat. Dan imur kontra l-principju f'EIA qabel ma jsiru decizjonijiet olistici fuq zvilupp. L-appellanti jissottomettu fid-dettall in-nuqqasijiet relatati ma' approvazzjoni ta' zvilupp li ma jiehux kont b'mod car, komplut u unit l-impatt u l-viabilita tal-mina proposta.

Il-Qorti tqis li hawn ukoll l-appellanti qed jaghtu bixra legali ghall-aggravju li hu aktar wiehed ta' evalwazzjoni jekk il-proposta tal-izvilupp u l-mina li tifforma parti mill-izvilupp soggetta ghal applikazzjoni ta' zvilupp separata humiex teknikament sodisfacenti biex itaffu l-impatt ta' traffiku li ser jigi krejat bl-izvilupp. Gustament il-Qorti tqis li t-Tribunal kien korrett meta l-mina l-ohra imsemmija ghalkemm hi wahda li mhix relatata mal-izvilupp per se, kellha tittiehed in konsiderazzjoni bhala meljorament ghat-traffiku li jista' jigi generat bi zviluppi ohra fiz-zona inkluz dan in kwistjoni. Dan kollu u aktar jirrizulta minn qari akkurat tal-konsiderazjonijiet dettaljati tat-Tribunal fis-sitt aggravju deciz minnu

In kwantu ghal mina li hi parti mill-progett, izda soggetta ghal applikazzjoni separata da parti ta' Transport Malta, it-Tribunal qies li din kienet gia parti mit-traffic impact assessment meta l-progett kien akbar u ha in konsiderazzjoni ukoll il-mina li hi parti mit-TENT-T project. It-Tribunal bhala stat ta' fatt mhux ta' ligi qies li tali impact

assessment kien necessarju ghal bzonnijiet tal-izvilupp. It-Tribunal filwaqt li ha kont tat-traffic impact assessment flimkien mal-izvilupp ta' mina li skont it-Tribunal hi intiza ghaz-zona kollha mhux ghal dan l-izvilupp biss, qies ukoll illi l-attwazjoni tal-progett kien jiddependi wkoll minn dawn il-progetti infrastruttuali li mhux parti mill-mansjoni tal-Awtorita tal-Ippjanar. Din hi kwistjoni teknika li l-Qorti ma tiddisturbax u l-fatturi imsemmija mill-appellanti li ma ittiehdux in konsiderazzjoni mat-Tribunal mhumiex ta' natura legali izda teknici u din il-Qorti izzid li fil-fatt it-Tribunal f'aggravji ohra f'dan l-appell dahal f'diversi aspetti tal-izvilupp imsemmija mill-appellanti. B'dana kollu t-Tribunal ordna li tiddahhal kondizzjoni fil-permess li ebda parti mill-progett ma kellha topera qabel mal-entita responsabbli, cioe Transport Malta, tikkonferma li l-infrastruttura li jkun hemm fis-sehh tkun adegwata ghal dan l-izvilupp kif indikat fil-Transport Impact Assessment. Fi kliem semplici dan ifisser li Transport Malta ma ghandhiex tohrog ebda konferma qabel ma' z-zewg mini proposti fit-TIA jew mizuri ohra inkluz il-mina 'l ohra bhala mitigazzjoni tal-progett jkunu attwati skont kif esprima ruhu t-Tribunal li qed tigi konfermata mill-Qorti. Hi fis-setgha tat-Tribunal li issir tali ordni bil-konsegwenzi legali li jinsorgu fin-nuqqas ta' attwazzjoni.

L-appellanti jsostnu li t-Tribunal messu irrevoka l-permess la kellu dubju fuq l-operazzjoni tal-izvilupp u mhux jaghmel il-permess dipendenti fuq l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita ghat-Trasport. Seta' wkoll talab kjarifika billi l-assunzjoni li dawn is-soluzzjonijiet proposti li ser isolvu l-impatt negattiv mhux sostnuta. Isostnu illi t-Tribunal naqqas il-possibilita ta' appelli u rimedji legali u jmur kontra li jrid il-Kap. 551. Il-Qorti gia esprimiet ruhha fil-paragrafu ta' qabel dan fuq il-kwistjoni legali. Jidher car illi l-permess akkordat mit-Tribunal hu kondizzjonat bl-izvilupp tal-mina parti minn dan il-progett u progett infrastrutturali iehor skont it-TIA u qabel dawn jigu fis-sehh l-izvilupp mertu ta' din l-applikazzjoni ma jistax jigi operat. Kif qal it-Tribunal:

> **Illi dan ifisser li l-konkluzjonijiet maghmula fit-Traffic Impact Assessment (TIA) huma msejjsa fuq l-implimentazzjoni ta' mina li tifforma parti mill-istrategija nazzjonali sabiex in-network tat-TEN-T jigi upgraded u l-implimentazzjoni ta' mina identifikata bhala mizura ta' mitigazzjoni ghal dan il-progett u zviluppi ohra fiz-zona. Ghalkemm jista` jaghti l-kaz li l-iskema tat-toroq ma tkunx tirrifletti dik l-iskema li hija ndikata fin-National Transport Master Plan, tali skema tat-toroq ghandha tigi studjata sabiex tinstab l-ahjar soluzzjoni ghal din iz-zona sabiex tassigura li jintlahqu l-ghanijiet espressi fin-National Transport Master Plan u l-mitigazzjoni tal-impatti kumulattivi tal-progetti studjati fit-TIA. Dan l-ezercizzju jaqa` taht ir-responsabbiltajiet ta' Transport**

Malta u Infrastructure Malta, b'din tal-ewwel hija l-istess entita li pprovdiet il-conditional clearance ghal progett ta' City Centre, u ghaldaqstant hija ben konxja tan-necessitajiet ta' dan l-izvilupp. Barra min hekk, applikazzjoni tal-izvilupp ghal upgrading tal-infrastruttura tat-toroq li tinkludi l-mina rakkomandata fit-TIA giet sottomessa quddiem l-Awtorita tal-Ippjanar (PA06089/19) u prezentament qed tigi pprocessata.

Ghaldaqstant jirrizulta li l-konkluzjonijiet tat-TIA huma msejjsa fuq kunsiderazzjonijiet fattwali, izda minhabba li l-iskala magguri tal-izvilupp odjern, hekk kif gie deciz fis-sitt aggravju, it-Tribunal qed jordna li l-permess ghandhu jigi emendat sabiex tigi nkluza kundizzjoni addizzjonali intiza sabiex jigi assigurat li l-ebda parti mill-progett ma jibda jopera qabel jkun hemm konferma min Transport Malta li l-infrastruttura tat-toroq li jkun hemm fis-sehh tkun adegwata ghal generazzjoni tat-traffiku ta' dan l-izvilupp kif indikat fit-TIA. Dan ikompli jassigura li l-konkluzjonijiet tat-TIA huma rjali u fattwali.

Ghalhekk l-aggravji kif maghmula qed jigu michuda.

L-ghaxar aggravju

L-appellanti jsostnu illi d-decizjoni tat-Tribunal rigward l-istudju dwar il-vjaggi generati hu zbaljat u immotivat b'assunzjonijiet mhux ragonevoli. Huma jirreferu ghal prezunzjoni li l-ammont konsiderevoli ta' haddiema li ser jahdmu fl-izvilupp kwazi kollha ser juzaw it-trasport pubbliku minghajr ebda spjegazzjoni ghaliex kellha issir din il-prezunzjoni. Kellu jsir studju dwar l-impatt fuq il-vjaggi generati u l-parkegg mehtieg fis-sit u mhux biss figuri prodotti f'dokument mill-koordinatur tal-EIA. Ghalkemm it-Tribunal f'hin minnhom jghid li dan id-dokument ma kellux impatt influenti fuq il-konkluzjonijiet tat-Transport Impact Assessment pero ikkontradixxa lilu innifsu meta qal li fil-proposta aggornata l-Awtorita ghamlet taghha dan id-dokument bla ebda verifika ulterjuri.

Il-Qorti tqis illi s-sottomissjoni maghmula mill appellanti mhux korretta u ittiehdet barra mill-kuntest. Mhux minnu li kien hemm kontradizzjoni fuq dak li jghid id-dokument imsemmi mill-appellanti. Anzi ghal kuntrarju t-Tribunal qies li dan id-dokument ma kellux xi impatt dirett biex l-Awtorita tal-Ippjanar taghti l-kunsens taghha wara li ikkonsidrat dak sottomess mill-Awtorita ghat-Trasport li ma jirreferix ghad-dokument imsemmi mill-appellanti, biex tiehu d-decizjoni fuq l-impatt dwar il-parkegg necessarju. Hu minnu li d-dokument imsemmi mill-appellanti irriferiet ghalih

l-Awtorita pero d-decizjoni taghha ma kienx bazat fuq dan id-dokument izda ohrajn. Pero apparti dan kollu l-aggravju ma jikkostitwix punt ta’ ligi izda nuqqas ta’ qbil fuq kif kellu jigi meqjus il-parkegg necessarju ghall-izvilupp.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-appell kollu tal-appellanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta’ Dicembru 2021. Spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur