



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 12 ta' Gunju, 2024

Numru 18

Appell Nru. 12/2024

Din I-Art Helwa, Moviment Graffiti, Birdlife Malta u Friends of te Earth Malta

vs

**L-Awtorita tal-Ambjent u r-Rizorsi u
I-kjamat in kawza HV Hospitality Limited**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Din I-Art Helwa u ohrajn tas-6 ta' Marzu 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-15 ta' Frar 2024 in konnessjoni mad-decizjoni tal-ERA mehuda fil-15 ta' Lulju 2022 rigward il-Environmental Impact Assessment (EIA) EA1/21, ghall-applikazzjoni 'proposed demolition of existing hotel at San Niklaw Bay and existing bungalows at Santa Marija Bay. The proposed development consists of part excavation and the construction of class 3B hotel (140 beds) at San Niklaw Bay area and individual services bungalows (19 units) at Santa Maria Bay with ancillary facilities and amenities including spa (class 3C),

bars'lounges (class 4C) and restaurants (class 4D), upgrading the existing berthing facilities (class 3D), construction of swimming pools, reservoirs, complete upgrade of the infrastructure systems and back of house facilities, upgrading and reinstatement of the natural ecological and existing disturbed terrain in both San Niklaw and Santa Marija areas in accordance with the Gozo and Comino Local Plan', f'Kemmuna;

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

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

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan l-appell gie ntavolat minn erba' ghaqdiet non-governattivi li huma Din l-Art Helwa, Moviment Graffiti, *Birdlife Malta*, u *Friends of the Earth Malta*. L-appell huwa fil-konfront tad-decizjoni mehuda mill-Bord tal-Awtorita` ghall-Ambjent u r-Rizorsi (ERA) fil-15 ta' Lulju 2022 rigward l-*Environment Impact Assessment* (EIA) b'referenza EA/00001/21 fuq proposta ta' twaqqiegh u bini mill-gdid ta' lukanda fil-Bajja ta' San Niklaw u bungalows fil-Bajja ta' Santa Marija. Din il-proposta tinkludi skavar, bini ta' facilitajiet ancillari, *upgrading* ta' infrastruttura, kif ukoll *upgrading* u *reinstatement* tal-ekologija naturali ta' terren disturbat. Is-sit tal-progett huwa fuq il-gzira ta' Kemmuna.

Illi dan il-progett huwa soggett ghal applikazzjoni tal-izvilupp PA04777/20 li fil-prezent qeghda tigi pprocessata mill-Awtorita tal-lppjanar.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti prezentaw tmien (8) aggravji kontra din iddecizjoni, li jinkludu s-segwenti:

1. Illi d-decizjoni tal-ERA hija bbazata fuq evalwazzjoni mhux ragjonevoli, sottovalutata, nkompleta u mhux cara dwar l-impatti fuq il-villagg ta' Kemmuna, l-operat estiz u l-introduzzjoni ta' uzi godda. Jindikaw li hemm ommissionijiet gravi u materjali kemm fl-*Environment Impact Assessment* (EIA) kif ukoll fl-*Appropriate Assessment* (AA), fejn irrapport tal-EIA jghid li l-bungalows inkluzi fil-progett jistaw potenzjalment ikunu residenzi permanenti, bid-dewmien fl-okkupanza ta' dawn qatt ma giet kjarifikata minkejja talbiet specifici ghal kjarifika f'dan ir-rigward. Jindikaw ulterjorment li fi kwalunkwe kaz, ma saritx evalwazzjoni u/jew kwalifikazzjoni dwar l-effett ta' l-intensifikazzjoni u l-estensjoni ta' l-uzu b'kawza ta' operat u okkupanza itwal, filwaqt li jigu elenkati numru ta' mpatti ohra li skont huma ma gewx evalwati b'mod rigoruz, b'dawn jinkludu:

● l-istabbiliment tal-ikel u l-hanut fil-villagg tal-bungalows, b'dawn huma kompletament ta' hsara ghas-sit ta' Natura 2000, filwaqt li kwazi m'hemm l-ebda dettaljati dwar tali stabbiliment;

- L-impatt tat-trasportazzjoni u r-residenti li jivvjaggaw bejn il-bajja, l-lukanda, u l-villagg, b'dan huwa intensifikat minhabba li l-villagg ser ikun jintuza is-sena kollha, bl-appellanti jindikaw li kien hemm stima baxxa minhabba suppozzjoni li l-impatt tat-trasport ikun l-istess bhal dak ezistenti.

- l-impatt taz-zieda fin-numru ta' mpjegati, bl-AA jindika li ser ikun hemm zieda ta' tlett darbiet li jammona ghal 140 persuna, bl-appellanti jindikaw li m'huwiex car jekk l-impjegat humiex ser jirrisjedu fuq din il-gzira jew jivvjaggaw;

- zieda fl-uzu tal-karozzi b'rizultat taz-zieda fl-okkupanza u l-impjegati, b'dan jista jkollu mpatti ambjentali, u filwaqt li vetturi tal-elettriku jigu msemmija, b'hemm l-ebda projbizzjoni ghal vetturi ohra, filwaqt li vetturi tal-elettriku xorta wahda jirrizultaw fi tninggis. Punt iehor ta' thassib huwa l-possibilita li jintuza konkos ghall-passaggi;

- l-impatt tal-iSpa ma giex kwalifikat, bil-possibilita dwar l-uzu ta' din il-facilita minn 'day visitors' ma giex kjarifikat, b'hekk mhux possibili li l-impatt ta' dawn jigi kwantifikat;

- nuqqas t'evalwazzjoni adekwata dwar l-effett ta' tnehhija ta' facilitajiet pubblici konsistenti mill*public toilets* bil-konfini tal-Bajja ta' Marija Bay, b'dan b'mod indirett ser jikkawza impatt fuq l-abitanti fil-vicinanze inkluz il-'*wetland area*';

- nuqqas t'evalwazzjoni adekwata dwar l-effett ta' tnehhija ta' 380 sigar protetti u l-potenzjal ta' success tas-sigar zghar li proposti.

2. Illi l-evalwazzjoni ta' soluzzjonijiet alternattivi hija superficjali u insufficjenti ghaliex ma gewx imsemmija numru t'alternattivi, b'tali ommissjonijiet huma aggravi minhabba li l-m'hemmx indikazzjoni cara tal-effetti t'alternattivi diversi fuq l-ispeci u habitats protetti kif specificat fit *Terms of Reference* (ToR). Jargumentaw ukoll li ma saritx evalwazzjoni dettaljata wara li gew eliminati zewg bungalows u li hemm ksur tat-*Terms of Reference* kemm tal-AA, kif ukoll tal-EIA.

3. Illi hemm nuqqas t'aderenza mal-legislazzjoni sussidjarja 549.44 ghaliex minkejja li dan lizvilupp f'mod definittiv ser ikollu impatt permanenti fuq l-integrita tas-sit ta' Natura 2000, l-ERA tat il-kunsens taghha ghal tali zvilupp. Jindikaw li s-sub-regolament (2) jesigi li f'kaz ta' evalwazzjoni negattiva u meta m'hemmx soluzzjonijiet alternattivi, il-kunsens jinghata f'kaz ta' *imperative reasons of overriding public interest* (IROPI), u fil-kaz odjern dan m'huwiex il-kaz. Jindikaw ulterjorment li s-sub-regolament (4) jillimita aktar it-tip ta' IROPI li jistaw jigu kkunsidrati f'kaz ta' siti li jinkludu habitats jew speci ta' mportanza bhal ma' huwa fil-kaz odjern, b'dawn huma limitati ghal progetti ta' nteress pubbliku prevalenti. Jargumentaw li l-ERA komplet taggrava il-ksur tal-Artikolu 19 bin-nuqqas li jkun hemm mizuri ta' kumpens u billi tonqos tinforma l-Kummissjoni Ewropea bl-istess, dan filwaqt li jindikaw li ghalkemm tali mizuri m'humix traposti fir-regolamenti lokali, il-gwida tal-Kummissjoni Ewropea taghmel distinzjoni bejn mizuri ta' mitigazzjoni u mizuri ta' kumpens.

4. Illi bid-decizjoni taghha l-ERA injorat id-dispozzjonijiet tal-ligi stante li ezercitat iddiskrezzjoni taghha b'mod mhux motivat u ragjonevoli, b'tali decizjoni hija bi ksur tarregolament 32(1)(c) tal-legislazzjoni sussidjarja 549.46 (regolamenti tal-EIA) ghaliex gialadarba fil-konkluzjonijiet tal-EIA u l-AA huwa ndikat li ser ikun hemm effetti negattivi magguri li ma jistawx jigu mmitigati jew eliminati, din l-Awtorita kellha tirrakkomanda li l-progett jigi rifjutat, michud jew ristrett.

5. Illi d-decizjoni tal-ERA li zzomm certu aspetti bhala *reserved matters* tirrizulta f'evalwazzjoni mhux ezawrjenti u frammentazzjoni tal-progett. Jinghad li m'hemm l-ebda raguni ghaliex decizjoni fuq dawn l-aspetti ser issir fi stadju aktar tard meta l-applikazzjoni hija wahda tattip *full development*, fejn ghalhekk tali l-aspetti jikkostitwixxu parti ntegrali tal-progett. Jindikaw li whud minn dawn l-aspetti ghandhom l-aktar impatt sinjifikanti, bl-ezempji migjuba huma d-disinn tal-mollijiet fuq il-*Posidonia* u l-effetti tas-sistema *geo-thermal* fuq ilgeologija u l-idrologija tal-gzira. Ezempju iehor migjub huwa n-nuqqas li jigi kkunsidrat

limpatt kumulattiv in konessjoni man-numru ta' vizitaturi ta' Kemmuna, b'dan il-progett jista jhajar tali vizitaturi li jaqsmu l-gzira biex jilhqu l-amenitajiet inkluzi fil-progett.

Jargumentaw li dan in-nuqqas ta' kunsiderazzjoni hija bi ksur tar-regolmanent tal-EIA, u hija aggravata bil-fatt li l-ERA ma wettqietx studju dwar il-*carrying capacity* ta' Kemmuna kif mehtieg bil-*Management Plan* relattiv.

6.Illi l-mizuri ta' mitigazzjoni mposti mill-ERA huma nebuluzi u mhux infurzabbli stante li jmorru lil hinn mill-kontroll tal-izviluppatur u tal-ERA, b'hekk dawn il-mizuri huma inadekwati u bi ksur tat-*Terms of Reference* tal-AA.

7.Illi d-decizjoni tal-ERA ma tiehux in konsiderazzjoni l-pubbliku u tinjora minghajr motivazzjoni lopinjoni tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali (SCH), dana bi ksur tar-regolament 32A(1) tal-legislazzjoni sussidjarja 549.46 (regolamenti tal-EIA). L-appellanti jindikaw li l-unika forma ta' risposti kienu dawk moghtija mill-koordinatur tal-EIA, b'dawn hafna drabi kienu kriptici u mhux sodisfaçenti. Jindikaw ukoll li kien hemm nuqqas min-naha tal-ERA li tikkonsidra thassib espress fuq zieda mhux kwantifikata ta' vizitaturi, l-espansjoni talimpront tal-progett, il-*batching plant* tal-konkos, x'jigri fl-eventwal nuqqas ta' monitoragg, leffett fuq id-*Dark Sky Heritage*, l-impatt vizwali u l-inadekwatezza tas-sigar zghar proposti. Finalment jigi msemmi li minkejja li l-SCH esprimiet li ma' kienetx f'pozizzjoni li taghmel levalwazzjoni taghha dwar il-wirt kulturali, l-ERA pprocediet bl-approvazzjoni taghha.

8.Illi d-decizjoni tal-ERA hija rragjonevoli u ma tipprovdiex kunsiderazzjoni sufficjenti dwar l-impatti tal-progett, dana b'nuqqas ta' konformita mad-dispozizzjonijiet tal-legislazzjoni sussidjarja 549.96. B'hekk l-ERA nqaset mill-obbligi taghha bhala Awtorita kompetenti u cahdet lill-pubbliku mid-dritt ghal informazzjoni ambjentali komprensiva, u EIA komprensiv, kif ukoll ilpossibilita ta' parteçipazzjoni infurmata fil-proçess ta' pjanar.

Illi fir-risposta tal-ERA hija zomm ferma mal-pozizzjoni taghha, u tipprovdi l-kummenti segwenti:

- Fir-rigward tal-ewwel aggravju tindika li l-appellanti qed iressqu numru ta' pretensjonijiet inheritjieri ghaliex l-impatti kollha ndikati mill-appellanti gew valutati, bi spjega individwali u voluminuza dwar kif dawn gew valutati tigi pprovduta. L-ERA tishaq li l-*iscreening*, ilvalutazzjoni u r-rakkomandazzjoni taghha saru b'mod adegwat u skont ir-rekwiziti tal-ligijiet (L.S. 549.46 u L.S. 549.44).

- Fir-rigward tat-tieni aggravju tindika li l-valutazzjoni tal-alternattivi specifika fit-*Terms of Reference* (TORs) relettivi tal-EIA u l-AA iridu jittiehdu fil-kuntest tal-proposta, fejn *ai termini* tal-paragrafu (e) tas-subregolament 18(1) tal-legislazzjoni sussidjarja 549.46, irrapport tal-EIA ma kellux jivvaluta proposti ta' progetti ohra li mhumiex rilevanti għallprogett in kwistjoni. Tissenjala li l-proposta odjerna hija wahda ta' *redevelopment*, b'hekk mhux biss ikun irragjonevoli li jintalab jigi ikkunsidrat sit alternattiv, izda talli f'dan il-każ li kieku kellu jigi kkunsidrat post ieħor fuq Kemmuna, l-impatti ikunu ferm aghar. Tindika wkoll li l-alternattivi ġew ikkunsidrati safejn rilevanti, u tosserva li meta jigu mqabbla l-firxa tal-villagg bejn l-ewwel u t-tieni verżjoni tal-PDS ġia jidher li kien hemm xi bidliet filkonfigurazzjoni tal-proposta, filwaqt li wara r-rapport tal-EIA u l-konsultazzjoni pubblika, kien hemm tibdil fil-pjanti li jinkludu tnaqqis ta' zewg bungalows, tnaqqis fit-tul tal-mollijiet u l-eliminazzjoni ta' moll li qabel kien propost fil-kosta tat-Tramuntana tal-bajja ta' Santa Marija.

- Fir-rigward tat-tielet aggravju tindika li l-AA in kwistjoni sar skont id-disposizzjonijiet tal-legislazzjoni sussidjarja 549.44, b'dan iqies diversi aspetti tal-progett u impatt fuq l-ambjent, u għamel diversi rakkomandazzjonijiet biex jipproteġu l-kwalità tal-ambjent billi jkunu adottati mizuri specifici u programmi ta' monitoragg. Tkompli tindika li l-AA identifika wkoll xi impatti pożittivi, bħalma huma it-tneħħija ta' speçi aljeni u r-restawr ta' *Annex 1 habitats*, u l-Awtorita inkludiet numru ta' kundizzjonijiet ntiži sabiex jigu evitati impatti fuq l-ambjent.

Tispicca billi tosserva li l-konklużjoni li waslet ghalha hija imsejjsa fuq diversi fatturi li huma imnizzla taht sitt punti specifici, filwaqt li tissenjala li l-impjant ghattrament tal-ilma maħmuġ huwa mehtieġ biex jibdel dak eżistenti li m'ghadux jopera.

- Fir-rigward tar-raba` aggravju tindika li l-valutazzjoni tagħha hija komprensiva u gharblet l-impatti tal-proġett propost fuq is-sit u l-madwar hekk kif mitlub mill-legislazzjoni sussidjarja 549.46, filwaqt li l-miżuri u kundizzjonijiet tagħha flimkien ma' dawk imposti minn entitajiet ohra bhal dawk tal-SCH, huma adegwati. Tindika li hija ma waslitx għall-konklużjoni li l-proġett ser ikollu mpatti ambjentali inaccettabbli, u tosserva li l-appellanti jagħmlu apprezzament zbaljat tar-regolament 31(1)(c) citat minnhom, ghaliex filwaqt li dan jaghti l-fakoltà li l-ERA tirrakkomanda f'kull stadju lill-Awtorità tal-Ippjanar li applikazzjoni tigi michuda, tali ma jobligahix li tagħmel dan.

- Fir-rigward tal-hames aggravju tindika li d-dettalji tal-proposta li thallew bhala *reserved matters* ġew meqjusa waqt il-valutazzjoni tal-proposta, u gew riflessi fl-istudji, u mill-valutazzjoni adatta li ghamlet hasset li jimmeritaw aktar attenzjoni u jridu jkunu ghas-sodisfazzjon tagħha, bl-ebda xogħolijiet ma jistgħu jinbdew qabel dawn jiġu ndirizzati. L-ERA tinkludi spjega individwali u voluminuza dwar ir-ragunijiet specifici li tali aspetti thallew bhala *reserved matters*.

- Fir-rigward tas-sitt aggravju tindika li mizuri u kundizzjonijiet gew rakkomandati abbazi tal-valutazzjoni ambjentali tal-EIA u AA, b'uhud minnhom gew suggeriti permezz tal-EIA u/jew imposti minn entitajiet ohra. Tindika li l-kundizzjoni numru 7 tobbliga lill-applikant li jopera u jiġġestixxi s-sit bhala kumpless wieħed, u tobbliga wkoll lill-applikant biex jidhol f'kuntratt permezz sabiex l-operat jkun regolat b'mod komprensiv anke f'każ ta' trasferiment ta' titlu. Tindika wkoll li l-ghan principali ta' din il-kundizzjoni huwa sabiex l-iktar aspetti kruċjali tal-iżvilupp u tal-użu u l-operat tiegħu, ikunu regolati, filwaqt li tosserva li f'każ li tali kundizzjoni, jew partijiet minnha ma jiġux sodisfatti fil-kuntratt, ix-xogħolijiet ma jistgħux jinbdew. Tikkonkludi billi tindika li l-kundizzjonijiet imposti, inkluz dawk preventivi, dawk relatati ma' l-operat, u *reserved matters* ghas-sottomissjoni ta' *Works Method Statement, Landscaping plan, Lighting plan, u Restoration Method Statement*, juru bic-car li l-ERA qieset il-merti tal-proposta b'mod komprensiv, bir-raguni għal dawn il-kundizzjonijiet hija sabiex jigi accertat li l-ambjent jigi salvagwardjat.

- Fir-rigward tas-seba' aggravju tindika li aderiet mar-regolament 32A(1) tal-legislazzjoni sussidjarja 549.46 stante li qieset il-kummenti li rceviet mill-pubbliku. Tindika li l-istess lanjanza ġia giet imressqa mill-appellanti u mwiegħba mill-koordinatur tal-EIA waqt il-process ta' konsultazzjoni pubblika, filwaqt li tosserva li l-appellanti qed ikunu selettivi u zleali lejn il-kummenti tal-SCH ghaliex din l-entita kienet ikkonsultata u involuta tul il-process kollu tal-EIA tant li saru diversi tibdiliet fil-pjanti sabiex jindirizzaw it-thassib espress minnha.

- Fir-rigward tat-tmien aggravju tindika li hija waslet għall-pozizzjoni tagħha wara li xtarret linformazzjoni mogħtija lilha fir-rapporti tal-EIA u tal-AA, rapporti speċjalizzati, l-pjanti tal-proġetti proposti, kummenti migbura waqt il-konsultazzjoni pubblika u dik rilevanti fl-applikazzjoni tal-ippjanar, b'hekk il-valutazzjoni tal-Awtorità tagħha kienet waħda komprensiva u dettaljata u li għarblet l-impatti tal-proġett propost hekk kif mitlub mill-legislazzjoni sussidjarja 549.46.

Illi fir-risposta tas-socjeta applikanti tal-applikazzjoni relattiva PA04777/20, li kkummissjunat ir-rapport tal-EIA u tal-AA, u li giet inkluza fl-appell odjern bid-digriet mogħti fl-10 ta' Novembru 2022, tishaq dwar in-nullita ta' l-appell odjern li ma sarx fil-konfront tagħha, u fir-rigward tal-mertu tagħmel is-segwentti sottomissjonijiet:

- Fir-rigward tal-ewwel aggravju tindika li l-process ta' l-EIA u ta' l-AA kien wieħed pubbliku li finalment wassal ghas-seduta pubblika fejn dak li ikkonkludew dawn iz-zewg studji gie

diskuss, kritikati u analizzati, u tissenjala li hadd mill-appellanti ma għazel li jippartecipa f'din is-seduta pubblika. Tishaq li kif osservat l-ERA fir-risposta tagħha, l-impatt ta' kull intervent għe studjat u kkunsidrat.

- Fir-rigward tat-tieni aggravju tindika li filwaqt li l-appellanti donnhom qed jargumentaw li kellhom jitqiesu siti alternattivi indipendentment mill-progett in kwistjoni, tezisti distinzjoni bejn proġetti li m'humiex marbutin ma' sit u proġetti li huma marbutin ma' sit. Targumenta li meta għandek proġett ta' *'redevelopment'* ta' sit, kif dettat mill-Pjan Lokali li jirregola is-sit, huwa inutli li tistudja siti alternattivi illi lanqas biss jikkwalifikaw għal dan anke a bazi ta' l-istess Pjan Lokali.

- Fir-rigward tat-tielet aggravju tindika li sabiex japplika l-kriterju ta' *imperative reasons of overriding public interest*, irid ikun hemm l-elementi l-oħra kollha ta' l-artikolu 19(2) tallegislazzjoni sussidjarja 549.44. Targumenta li dan il-kuncett jiskatta biss meta jigi invokat ir-regolament 19(2) u ma japplikax għar-regolament 19(1), u tindika li l-konkluzjonijiet talAA wasslu sabiex parti mill-progett tigi emendata, b'emendi ulterjuri saru sabiex l-objettiv tas-sit u l-livell ta' protezzjoni tiegħu ma jigux impattati negattivament. Tosserva ulterjorment li whud mill-kundizzjonijiet u mizuri ta' mitigazzjoni imposti u li għad iridu jigu mposti, jistgħu isiru f'kuntest ta' applikazzjoni ta' l-izvilupp sabiex jigi assigurat li r-risultati tal-valutazzjoni jintlaħaq.

- Fir-rigward tar-raba' aggravju tindika li l-ERA ressqet il-pozizzjoni tagħha b'mod oggettiv kif dettata mill-istudji li saru tenut ukoll kont ta' dak li qed jigi propost u l-emendi u l-varjazzjonijiet fl-istess proġett, tenut kont tar-risultati ta' l-istess studji.

- Fir-rigward tal-hames aggravju tindika li ma sar l-ebda spezzettar tal-progett u l-istudji li saru inkludew kull parti aspekt tal-progett, tant li hemm materji li baqgħu riservati, b'dan ma jfissirx li l-proposta għet spezzettata.

- Fir-rigward tas-sitt aggravju tindika li huwa bla sens illi wiehed jgħid illi mizuri ta' mitigazzjoni ma jistgħux jigu nferzati, aktar u aktar meta whud minn dawn huma suggetti għall-obbligi kontrattwali li jmorru oħra jew jimxu in parallel ma poteri ta' infurzar li għandhom l-awtoritajiet lokali.

- Fir-rigward tas-seba' aggravju tindika li l-ERA għarfet lill-applikant bil-kummenti li saru waqt il-konsultazzjoni pubblika u hemm dokumentazzjoni shiha dwar kif dawn gew ikkunsidrati, imwiegħba u/jew indirizzati.

Illi fil-mori tal-appell gew ipprezentati mill-appellanti tlett rapporti separati dwar l-impatti potenzjali tal-izvilupp odjern fuq: (i) l-ambjent marittimu; (2) l-Avifauna f'Kemmuna; u (iii) il-flora taz-zona milquta [Sottomissjonijiet datati 28 ta' Frar 2023], u b'nota separata sett ta' pjanti b'notamenti [Sottomissjoni datata 2 ta' Marzu], bl-applikanti jipprezentaw tlett risposti separati dwar dawn ir-rapporti [Sottomissjoni datata 10 ta' Mejju 2023] u l-ERA tipprezenta risposta konsolidata li titratta l-imsemmija rapport [Sottomissjoni datata 10 ta' Mejju 2023].

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-appellanti, fir-rigward tat-tielet aggravju jsostnu li fl-approvazzjoni tagħha l-ERA ma kkonformatx mar-regolament 19 tal-legislazzjoni sussidjarja 549.44 għaliex il-progett m'huwiex direttament konness jew necessarju għallimmanigjar tas-sit protett, u huwa probabbli li ser ikollu effett sinjifikanti fuq l-istess. Jindikaw li fl-istess sommarju tal-ERA rigward dawn il-valutazzjonijiet ambjentali għe misjub li ser ikun hemm impatt negattiv magħguri fuq diversi aspetti, u skont il-gurispudenza tal-Qorti Ewropeja tal-Gustizzja rigward l-Artikolu 6(3) b'mod konsistenti għe sostnut, abbazi tal-principju ta' prekawzjoni, li jezisti riskju fuq l-integrità tas-sit jekk dan ma jstax jigi eskluż fuq bazi ta' informazzjoni objettiva, b'dan għe rifless fis-sentenza tas-26 t'Ottubru 2006 fil-kawza C-239/045. Jargumentaw li fil-kaz odjern ma hemmx dubju li dwar l-impatti negattivi tal-izvilupp

tant li dawn gew identifikati mill-istess ERA, b'din imponiet kundizzjonijiet li m'humieix konformi ma' dak li huwa mitlub bil-*Habitats Directive* u legislazzjoni sussidjarja 549.44. F'dan ir-rigward ssir referenza ghall-kawza C127/02 Waddensee, l-appellanti jkomplu jargumentaw li l-effett tal-impatti tal-kaz odjern ghandu jigi ndirizzat 'at source', b'dan jista jintlahaq biss jekk jigi eskluż l-iskavar u jsir tnaqqis fil-*gross floor area*. Jigu pprovduti wkoll kummenti addizzjonali fuq aspetti diversi li jinkludu ssegwenti:

- Illi skont il-*Habitats Directive* kif trasposti fil-legislazzjoni sussidjarja 594.44, l-awtoritajiet kompetenti ghandhom janalizzaw u juru l-bzonn tal-progett, u f'dan l-istadju ghandu jigi kkunsidrat iz-*zero option*, u sussegwentament jigu analizzati soluzzjonijiet alternattivi ta' restawr b'aktar rispettt lejn l-integrita tas-sit. Jindikaw li fil-kaz odjern ir-referenza ghaz-*zero option* hija ferm qasira u t-tnaqqis fil-proposta huwa wiehed zghir u insufficienti, filwaqt li ma saret l-ebda analizi dwar l-impatti ta' soluzzjonijiet alternattivi, b'hekk l-ERA naqset millobbli taghha.

- Illi filwaqt li l-kuncett ta' IROPI mhux definit fil-*Habitats Directive*, it-tieni paragrafu tal-Artikolu 6(4) jaghti ezempji ta' f'hiex dawn jistaw jikkonsistu, fejn huwa car li l-interess pubbliku jista jkun biss ibbilancjat bl-ghanijiet ta' konservazzjoni ta' din id-Direttiva, u dana irrispettivament jekk il-progett ikunx qed jigi promos minn entita pubblika jew privata. Jindikaw li fil-kawza Solvay (C-182/10) il-Qorti kkunsidrat it-tifsira ta' IROPI, u fl-ambitu ta' dan jindikaw li fil-kaz odjern il-progett mhux ta' nteress pubbliku li huwa imperattiv sabiex jigu sorvolati l-impatti negattivi. Jargumentaw li s-sostituzzjoni ta' pjanti mhux indigengi m'huwiex sufficjenti sabiex jiggustifika bini t'aktar bungalows u zieda fil-*gross floor area*, u filwaqt li l-applikanti jsostnu li qed jiddiversifikaw il-prodott turistiku, dan jista' jintlahaq bi tnaqqis ulterjuri tal-izvilupp. Josservaw ukoll li fir-rapport dwar l-Avifauna gew identifikat numru ta' speci ta' prijorita li lkoll huma imnizzla fl-Annex 1 li jbejtu fuq Kemmuna, u gialdarba fil-kaz odjern m'hemm l-ebda IROPI, il-progett ma kellux jigi approvat minhabba lezistenza ta' dawn l-ispeci u speci ohra protetti.

- Illi l-ERA komplet taggrava l-ksur tal-Artikolu 19 bin-nuqqas li jkun hemm mizuri ta' kumpens u tinforma l-Kummissjoni Ewropea bl-istess, u filwaqt li josservaw li dawn il-mizuri m'humieix trasposti fir-regolamenti lokali, il-gwida tal-Kummissjoni Ewropea taghmel distinzjoni bejn mizuri ta' mitigazzjoni u mizuri ta' kumpens. Jindikaw li dan ghandu jsir wara li jkun accertat bis-shih li m'hemmx alternattivi xierqa u jkun accettat li hemm IROPI, u meta mizuri ta' mitigazzjoni m'humieix sufficjenti. Fir-rigward tad-distinzjoni bejn mizuri ta' mitigazzjoni u mizuri ta' kumpens jaghmlu referenza ghall-kawza *Orleans v. Vlaams Gewest C-387/15*, u jispjegaw li mizuri ta' kumpens huma ntizi sabiex jaghmlu tajjeb ghal hsara, u ghandhom jkunu notifikat u maqbula mal-Kummissjoni, xi haga li fil-kaz odjern ma' saritx. Jindikaw ulterjorment li t-thawwil ta' sigar addizzjonali hija mizura ta' kumpens ghal qlugh ta' 380 sigra protetta, b'din ma gietx approvata mill-Kummissjoni, u mhux bilfors ser tkun wahda ta' success minhabba l-kundizzjonijiet fuq din il-gzira.

- Illi fl-ebda cirkostanza ma jista jinghad li gew applikati mizuri ta' kumpens adekwati sabiex jindirizzaw b'mod serju l-impatti identifikati fl-EIA, filwaqt li f'certu istanti l-evalwazzjoni tal-ERA hija skorretta, b'dan attribwit ghall-firxa tal-izvilupp fuq art mhux zviluppata, u telf ta' art xaghri f'sit ta' Natura 2000. Jindikaw li din il-pozizzjoni tal-ERA hija bla precedent tant li l-ERA b'mod ragjonevoli oggezzjonat f'numru t'applikazzjonijiet fi hdan tali zona protetta, b'referenza ssir ghal 6 applikazzjonijiet li meta jigu kkumbinati flimkien joghqodu ghal 13-il-darba fil-*footprint* mizjud taz-zona tal-bungalows.

- Illi z-zona identifikata ghal restawr ta' art xaghri tinkludi zona li ser tigi zviluppata taht lart, u art li giet indikata mill-istess applikanti bhala art xaghri, b'dan wassal ghal stima esagerata ta' l-art identifikata ghal restawr madwar il-Bajja ta' San Niklaw. Jargumentaw li l-applikanti naqsu milli jispjegaw kif l-art restawrata hija ta' valur ekologiku bhal art xaghri li fuqu ser isir

I-zvilupp, b'mod li dan jikkancella d-distruzzjoni ta' dan il-pajsagg naturali, liema restawr lanqas ma gie ppruvat li jahdem. Jindikaw li l-iskavar fuq xaghri ezistenti huwa impatt irriversibbli u magguri, u b'dan flimkien ma' l-izvilupp tal-lukanda u bungalows majistax jigi ggustifikat bir-restawr li jew m'huwiex xi stat hazin, jew impossibli li jigi restawrat.

- Illi l-proposta mhux biss tinkludi t-tehied ta' art vergni, izda wkoll id-distruzzjoni irriversibli talpajsagg tax-xaghri minhabba l-iskavar li f'partijiet ghandu fond ta' 6 metri, bl-ERA naqset milli tevalwa l-estent propju tal-proposta u kienet kompletament zbaljata fir-rapport sommarju fejn gie ndikat fond ta' 3 metri. Ir-rapport stess tal-EIA jikkonferma li l-progett ser iwassal ghal skavar ta' 'l fuq minn 65,000 metru kubu, meqjus bhala *major impact*, bl-appellanti jargumentaw li dan huwa ammont astronomiku specjament meta wiehed jikkonsidra li s-sit huwa ODZ fi hdan *Special Protected Area* li tiffirma parti minn *Natura 2000 network*. Jargumentaw li minkejja dan kollhu, l-ERA accettat l-iskavar abbazi tal-potenzjal li jerga jintuza xi parti mill-materjal skavat bhala mizura ta' mitigazzjoni, b'din il-pozizzjoni mhux karatteristika tal-ERA tikkontradici direzzjoni mehuda mill-istess Awtorita fuq proposti ferm aktar ristretti. F'dan ir-rigward jipprezentaw lista ta' 9 applikazzjonijiet u l-pozizzjoni rispettiva mehuda mill-ERA li b'mod konsistenti u ripetut oggezzjonat ghal diversi tipi ta' zvilupp, u abbazi t'hekk ma jistax jinftiem kif l-ERA sabet il-proposta odjerna bhala accettabli, b'hekk huwa car li l-ERA mxiet b'nuqqas t'osservanza tal-proceduri mandatorji imnizzla fil-legislazzjoni sussidjarja 549.44.

Illi fir-risposta finali tal-ERA jigu pprovdoti l-kummenti segwenti:

- Illi l-AA sar *ai termini* tas-subregolament 19(1) tal-legislazzjoni sussidjarja 549.44, u lappellanti qed jaghmlu apprezzament zbaljat tal-ligi u tal-fatti stante mill-valutazzjoni li saret irrizulta li l-progett mhux ser jeffetwa b'mod hazin l-integrita ta' Kemmuna u b'hekk l-Awtorita setghet taghti l-kunsens taghha minghajr ma jigi nvokat is-subartikolu 19(2) u ssubregolamenti (3) u (4) li jorbtu fuqu. Tispjega li r-regolament 19 tal-legislazzjoni sussidjarja 549.44 jittrasponi s-subartikoli 3 u 4 tal-Artikolu 6 tal-*Habitats Directive*, bissubartikolu 6(3) tad-Direttiva huwa traspost fis-subregolament 19(1) tal-legislazzjoni sussidjarja 549.44, filwaqt li s-subartikolu 6(4) tad-Direttiva huwa traspost fis-subregolamenti 19(2), 19(3) u 19(4) tal-legislazzjoni sussidjarja 549.44, b'hekk dawn it-tliet subregolamenti isegwu u iridu jinqraw flimkien.

- Dwar il-kwistjoni tal-alternattivi tindika li t-TORs ghall-EIA u l-AA jindikaw illi dan iridu jigu kkunsidrati sabiex tali ezercizzju ma jkunx purament teoretiku izda jkun attwalment jaghmel sens f'termini prattici, b'hekk iridu jigu mehuda fil-kuntest tal-proposta, ossia ta' *redevelopment* ta' sit li huwa gia zviluppat u kommess b'lukanda bil-*bungalows*. Tindika li lalternattivi rilevanti gew kkunsidrati f'dawn iz-zewg rapporti skont kif titlob il-ligi, b'wiehed irid izomm f'mohhu l-fatt li n-natura tal-proposta nnifisha hija ghal *redevelopment* ta' lukanda u *bungalows* ezistenti, u l-fatt li z-zieda fl-impronta tal-lukanda hija kkunsidrata fil-*Management Plan* ta' Kemmuna nnifsu li jirrikonoxxi l-importanza tat-turizmu rurali. Dan filwaqt li tul il-kors tal-iprocessar tal-applikazzjoni mertu tal-EIA u AA sar tibdil fil-pjanti sabiex jitnaqqas it-tehied ta' art u tnaqqis / eliminazzjoni ta' mollijiet.

- Dwar il-kwistjoni tal-IROPI, tindika li gialadarba l-integrita ta' Kemmuna mhux ser tigi affetwata b'mod hazin, is-subartikolu 19(2) ma japplikax u l-argument tal-appellanti li din l-applikazzjoni kellha tigi kkunsidrata bhala IROPI m'huwiex validu. Tispjega li l-AA in kwistjoni qies diversi aspetti tal-progett u l-impatti fuq l-ambjent naturali protett, u fir-rigward tal-impatti fuq l-avifawna li lappellanti jirreferu b'mod specifiku ghalieh, tindika li skont l-EIA dan huwa bejn 'not significant to minor' u 'minor significance' dment illi jittiehdu l-mizuri necessarji u li jigu sodisfatti numru ta' kundizzjonijiet, b'tali konklużjoni hija espressa wkoll fl-AA. Tindika li fl-AA hemm ukoll diversi rakkomandazzjonijiet, u li l-konsulent sahaq li dawn il-mizuri jridu

jitwettqu b'impenn sabiex jigu salvagwardjati l-integrità tas-sit u l-ispeċi li jhaddan, filwaqt li l-istess studju identifika wkoll xi impatti pozittivi. B'mod konklussiv tosserva li l-konklużjoni li waslet għaliha din l-Awtorità hija imsejjsa fuq diversi fatturi li huma imnizzla taht seba punti specifici, fejn dehrilha illi l-impatt tal-izvilupp huwa limitat u lokalizzat u ma jeffetwax l-integrità tas-sit protett. Tirreferi wkoll għall-Kapitlu 5 tar-rapport tal-AA li fieh hemm elenkati l-mizuri ta' mitigazzjoni (minhabba li n-nota finali tal-appellanti li hija iktar marbuta mal-AA) u tosserva li fil-process tal-applikazzjoni PA04777/20 gew sottomessi pjanti riveduti li fihom qed jipproponu l-eliminazzjoni ta' iktar bungalows mill-parti tas-sit. Tikkonkludi li l-każ odjern kien jikkwalifika taht is-subregolament 19(1) u mhux taht is-subregolament 19(2), b'hekk il-kwistjoni tal-IROPI, il-mizuri kompensatorji relatati magħha u n-notifiċi lill-Kummissjoni, mhumiex rilevanti jew applikabbli għall-każ odjern.

- Dwar il-kwistjoni ta' kundizzjonijiet imposti u *reserved matters*, tindika li l-kundizzjonijiet imposti jinkludu li jidhlu fil-permess tal-izvilupp garanzija bankarja sabiex tkopri t-twettiq soddisfaċenti tal-kundizzjonijiet, kif ukoll sabiex tingħata kontribuzzjoni għall-environment fund, bl-operat tal-proġett għandu jkun ikkontrollat b'permess ambjentali. Tispjega li l-kundizzjoni numru 7 hija ntiza sabiex ikun accertat li l-aktar aspetti kruċjali tal-izvilupp u tal-uzu u l-operat tiegħu ikunu regolati, u jekk dawn ma jigux soddisfatti fil-kuntratt, ixxogħlijiet ma jistgħux jinbdew, filwaqt li whud minn dawn l-aspetti jimmeritaw izjed attenzjoni, b'hekk dawn gew inklużi wkoll *reserved matters* u x-xogħlijiet ma jistgħux jinbdew qabel ma dawn jiġu indirizzati. Tishaq li dan mhux spezzettar tal-proġett jew tal-valutazzjoni, izda kontinwazzjoni mportanti tal-istess proċess, bl-inklużjoni talkundizzjonijiet hija ai termini ta' regolament 32 tal-LS. 549.46.

- Dwar l-allegat nuqqasijiet fil-proċess tal-EIA tindika li l-pozizzjoni tagħha hija korretta u ai termini tal-liġi, u tirrifletti dak li spjega l-koordinatur tal-EIA, kif ukoll tirrifletti l-bidliet fil-pjanti li saru fil-process tal-EIA stante li l-izvilupp fil-Punent tas-sit li kien oriġinarjament jestendi lil hinn mill-passaġġ għaddej mit-Tramuntana għan-Nofsinhar għal fuq "open undeveloped land", ġie eliminat, bl-izvilupp kkoncentrat fil-parti tal-Lvant tas-sit li huwa ġia mittiefes bil-bini eżistenti. Tispjega li minkejja li l-izvilupp jinkludi t-tehhid ta' art, tali tinsab maqbuda bejn binjiet eżistenti jew fit-tarf tal-konfini tal-izvilupp eżistenti. Tishaq li bl-ebda mod l-Awtorita ma qarrqet jew għawġet il-fatti, u fil-fatt hija rreferiet għall-*overview* tal-EIA u tal-AA, fejn irriżulta li t-telf fl-ambjent tax-xagħri huwa impatt maġġuri, b'din hija waħda mir-raġunijiet prinċipali għall-inklużjoni ta' għadd ta' kundizzjonijiet, b'din hija prassi filhruġ ta' kwalunkwe permess. Tindika li l-monitoragg, rappurtar u spezzjonijiet huma ntizi sabiex il-kundizzjonijiet ikunu osservati, u dwar id-dubbji tal-appellanti dwar l-effikaċja ta' xi miżuri, tiċċara li hemm kundizzjoni għall-Environmental monitoring (parti mill-WMS) sabiex jiġi assigurat illi x-xogħlijiet ikunu konformi ma' dak li gie maqbula, bl-imsemmi WMS għandu jissoddisfa kemm it-termini ta' riferenza elenkati fl-Appendici 1 u r-rekwiziti fl-Anness I. Dwar il-fond tal-iskavar tirreferi għar-rapport tal-EIA, u dwar l-iskart tat-thaffir tindika li l-EIA stess jirrikonoxxi illi l-volum tal-materjal huwa eccessiv, bl-istess rapport ippropona mizura sabiex jittaffa dan l-impatt.

- Dwar il-paragun ma' proġetti iżgħar tindika li l-applikazzjonijiet elenkati mhumiex komparabbli primarjament għaliex dan huwa *redevelopment* ta' lukanda mibnija li għadda mill-process tal-EIA u l-AA, u minhabba l-fatt li dawn huma regolati b'*policies* distinti. Tosserva li gew citati applikazzjonijiet għal sanzjonar ta' nterventi mingħajr permess, fatt li di prinċipju l-Awtorità ma taqbilx miegħu, u l-appellanti naqsu milli jipprovdur kuntest tal-intervent u l-motivazzjonijiet kollha li fuqhom giet ibbazata l-pozizzjoni tal-Awtorità. Tirribatti wkoll li filwaqt li mad-daqqa t'għajn dan l-applikazzjonijiet jistgħu jidhru li huma trivjali jew insinjifikanti, dawn iwasslu għal impatt kumulattiv qawwi inkluz provizzjoni ta' infrastruttura ġdida, u għall-proliferazzjoni ta' binjiet u strutturi sparpaljati fil-kampanja. B'kuntrast il-każ

odjern kien jikkwalifika taħt l-ambitu tar-regolamenti tal-EIA u b'hekk dan kellu jitqies fuq ilmerti tiegħu, filwaqt li jirrispetta il-parametri u l-kriterji tal-policies relatati. Fir-rigward talallegazzjoni li l-Awtorità kienet *lenient* u kontradittorja ma' applikazzjonijiet oħra, tindika li wara li evalwat ir-rapporti tal-EIA u tal-AA, hija wriet thassib dwar xi elementi tal-izvilupp u fejn dehrilha li kien hemm bżonn titjib, u nkludiet miżuri u kundizzjonijiet tassattivi filpożizzjoni u r-rakkomandazzjoni tagħha.

Preliminari

Illi fir-risposta tas-socjeta applikanti tal-PA04777/20, liema socjeta' kienet ikkummissjunat ir-rapport relattivi tal-EIA u tal-AA, titressaq eccezzjoni ta' nullita dwar l-appell odjern, blargument imqajjem huwa li gialadarba dan l-appell gie ntavolat biss fil-konfront tal-ERA u ma kienx jinkludi lilhom fl-atti, tali appell huwa null u bla effett ghaliex id-decizjoni tal-ERA hija wahda *res judicata* ghal dak li jikkoncerna lilha [Sottomissjoni datata l-1 ta' Settembru 2022].

It-Tribunal josserva li l-appell odjern huwa fil-konfront tad-decizjoni tal-ERA li tirrigwarda l-process kollu tal-EIA u mhux biss fir-rigward tar-rapporti tal-EIA u l-AA ikkummissjonati mill-applikanti. Dawn il-processi, b'mod partikolari l-EIA, kienu jinkludi konsultazzjoni ma' entitajiet diversi u mal-pubbliku generali, risposti teknici mill-koordinatur tal-EIA, u valutazzjoni finali ta' dawn ir-rapporti mill-esperti teknici fi hdan l-ERA.

L-argument imressaq mill-applikanti fl-imsemmija eccezzjoni huwa bla bazi. It-Tribunal jirreferi għall- Artikolu 47(1) tal-Kapitolu 551 li jipprovd d-dritt ta' appell minn kull persuna "*minn kull decizjoni tal-Awtorità għall-Ambjent u r-Riżorsi unikament dwar stimi ambjentali, l-aċċess għall-informazzjoni ambjentali u l-prevenzjoni u r-rimedju ta' danni ambjentali.*" Dan l-Artiklu ma jispecificax li l-appell ghandu jigi ntavolat kontra l-ERA flimkien malapplikant.

It-Tribunal jippuntwalizza li kien abbazi tal-principju tal-*equality of arms* li s-socjeta applikanta giet imsejha minn dan it-Tribunal, u kien abbazi tad-digriet moghti fl-10 ta' Novembru 2022 li din is-socjeta giet inkluzja fl-okkju ta' dan l-appell. Pero dan ma jbidel xejn dwar il-validita tal-appell originali kif prezentat mill-appellanti permezz tar-rikors datat 16 t'Awwissu 2022 ghaliex huwa car li l-istess appell gie ntavolat fil-konfront tad-decizjoni tal-ERA dwar l-istimi ambjentali tal-EIA u l-AA, b'hekk l-appell sar hekk kif mitlub fil-ligi.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jichad l-eccezzjoni tal-applikanti u ser jipprocedi billi jikkunsidra lappell fil-mertu tiegħu.

L-Ewwel Aggravju

Dan l-aggravju jirrigwarda kemm l-EIA, kif ukoll l-AA, bl-appellanti qed jargumentaw li f'dawn ir-rapporti hemm ommissjonijiet gravi u materjali, b'dan attribwit ghal nuqqas li jigu studjati b'mod komprensiv u rigoruz l-impatti tal-izvilupp. Illi l-appellanti qed jelenkataw numru ta' mpatti li skont huma ma' gewx evalwati b'mod rigoruz, u dan qed jigu mit-Tribunal kif segwenti.

It-Tribunal b'mod preliminari josserva li l-appellanti jagħmlu wkoll referenza għall-Artikolu 47(1)(d) tal-Kapitolu 551, izda jirrizulta li dan l-Artikolu ma jezistix u ghaldaqstant it-Tribunal m'ghandu xejn x'jikkunsidra fuq dan. It-Tribunal ser ikompli billi jikkunsidra lallegat ommissjonijiet indikati mill-appellanti f'dan l-aggravju, kif segwenti.

Kumpless tal-bungalows

Illi l-appellanti qed jindikaw li r-rapport tal-EIA jghid li l-bungalows inkluzi fil-progett jistaw potenzjalment ikunu residenzi permanenti, u li d-dewmien fl-okkupanza ta' dawn qatt ma giet kjarifikata minkejja talbiet specifici ghal kjarifika dwar dan. Jindikaw ulterjorment li fi

kwalunkwe kaz ma sarietx evalwazzjoni u/jew kwalifikazzjoni dwar l-effett ta' lintensifikazzjoni u l-estensjoni ta' l-uzu b'kawza ta' operat u okkupanza itwal.

Illi fir-risposta tal-ERA jigi ndikat li l-impatt tar-residenti permanenti fil-bungalows gie vvalutat fid-dettall kemm fl-EIA kif ukoll fl-AA tant li gie meqjus bhala wiehed sinjifikanti jekk ma jkunx hemm mizuri ta' kontroll, u li kemm l-EIA u l-AA identifkaw sensiela ta' mizuri ta' mitigazzjoni li jistghu jigu mplimentati li gew inkluzi fil-kundizzjonijiet tarrakkomandazzjoni tagħha fil-process tal-applikazzjoni PA04777/20. Tindika li l-istess lanjanza gia giet impressqa mill-appellanti u mwiegba mill-koordinatur tal-EIA waqt il-process ta' konsultazzjoni pubblika, filwaqt li tindika li l-paragun bejn il-proposta odjerna u s-sit talkampeġġ f'Tal-Ful ma jreggix. Illi fl-ewwel lok jigi osservat mit-Tribunal li fir-rakkomandazzjoni finali tal-ERA gie ndikat issegwenti:

“Terrestrial ecology, in respect of habitat loss at the village (major impact), and potential damage from trampling by guests and residents (minor to major impact depending on intensity of use of the bungalows at different times of the year)” [Skont dokument ERA 1 anness mar-risposta inizzjali tal-ERA]

Illi hekk kif indikat fir-risposta tal-ERA, l-osservazzjoni supra-citata inkluzi fir-rakkomandazzjoni finali tal-ERA tirrifletti dak li gie ndikat mill-koordinatur tal-EIA segwenti ghal kummenti li kienu saru waqt il-konsultazzjoni pubblika, bl-impatt tal-villagg talbungalows fuq il-habitat protett gie identifikat bhala *“Minor to Major depending on intensity of use of the bungalows”* u l-impatt residwu tal-istess identifikat bhala *“Minor to Major depending on intensity of use of the bungalows at different times of the year”*. [Skont it-tabella 13.1 elenkata fl-Appendici 9 tad-dokument “Adi response to ERA comments 09 05 2022 Appendices”]

Illi b'mod aktar dettaljat, ir-rapport tal-EIA identifika li l-impatt ta' dawn il-bungalows ser ikun wiehed magguri f'kaz li dawn jintuzaw bhala residenzi permanenti, hekk kif segwenti:

“However, the proposed change in use of the bungalows from a tourism accommodation complex (Class 3B) that operates for part of the year (like the hotel) to a permanent residential complex (Class 1), with all the changes that implies, including the potential for a substantial increase in the permanent residential population on the Island significantly increases the risk. The impact, though uncertain in view that the likelihood of bungalow owners transferring to live permanently on the island is an unknown, would be of major significance in the light that the current resident population counts only 3 persons. Any addition of permanent residents can have a severe impact on the ecology of the island and should not be underestimated.” [Paragrafu 6.35 fir-rapport tal-EIA]

Illi b'mod simili l-impatt tal-bungalows gie identifikat fir-rapport tal-AA hekk kif segwenti:

“However, the proposed change in use of the bungalows from a tourism accommodation complex that operates for part of the year (like the hotel) to a potentially permanent residential complex could significantly increase the risk of trampling. The impact, though uncertain in view that the likelihood of owners transferring to live permanently on the island is an unknown, would be of major significance in the light that the current resident population counts only 3 persons. Any addition of permanent residents can have a severe impact on the ecology of the island.” [Paragrafu 5.19 fir-rapport tal-AA]

Illi mis-suespost jirrizulta li fir-rapporti tal-EIA u AA gie rikonoxxut dak li qed jindikaw lappellanti, ossia li l-bungalows ezistenti joperaw biss fix-xhur tas-sajf, filwaqt li l-bungalows godda ser possibilment ikun qed joperaw is-sena kollha, b'hekk gie identifikat li ser ikun hemm impatt sinjifikanti fuq il-habitat protett. It-Tribunal ma jara li kien hemm l-ebda nuqqas ta' kjarazza fir-rigward ta' l-uzu tal-bungalows ghaliex kemm ir-rapporti u ddecizjoni finali tal-ERA jindikaw li dawn huma ta' natura residenzjali u li potenzjalment jintuzaw is-sena kollha, u fil-fatt jirrizulta wkoll li saret valutazzjoni dwar l-impatti ambjentali konsegwenza ta'

okkupanza itwal f'dawn il-bungalows, b'hekk bl-ebda mod ma jirrizulta li kien hemm xi ommissjoni f'dan ir-rigward. Pero aktar importanti minn hekk, it-Tribunal josserva li hekk kif gie indikat precedentament, ir-rapporti tal-EIA u l-AA ma jieqfux biss billi jidentifikaw f'impatti potenzjalment jista jkun hemm, izda jinkludu wkoll mizuri sabiex ikun hemm mitigazzjoni meta dan ikun possibli, u dan ser jigi kkunsidrat aktar ilquddiem. Barra minn hekk, il-processi tal-EIA u l-AA ma jieqfux bis-sottomissjoni tar-rapporti, izda jinkludi l-iskrutinju tal-istess, u decizjoni finali min-naha tal-ERA. Kif tindika l-ERA fir-risposta taghha, abbazi tal-impatti potenzjalment sinjifikattivi li gew identifikati f'dawn l-istudji, gew rakkomandati numru ta' mizuri u kundizzjonijiet sabiex ikun hemm mitigazzjoni tal-impatti, u ta' relevanza partikolari hija l-kundizzjoni numru 7 li taqra ssegwenti:

“7. The site shall be operated and managed as a single complex. Works shall only commence once applicant is in possession of a written agreement with ERA comprehensively regulating the detailed operational use including the parameters below. Such agreement shall constitute an integral part of the development permit and shall be contractually binding on all owners, tenants and operators under all circumstances including but not limited to full or partial transfer of title.

i. Prohibition of ad hoc future lateral or vertical extensions and ancillary development (e.g. pools, landscaped areas); ii. The permitted uses shall be residential/accommodation only; iii. Restrictions on the introduction of vehicles; iv. Compliance with comprehensive lighting scheme and avoidance of additional light pollution; v. Limitation of operational noise emissions; vi. Infrastructural services and connections for individual units and rooftop installations; and vii. Compliance with comprehensive landscaping scheme.”

Illi mis-suespost jirrizulta li l-pozizzjoni tal-ERA fir-rigward tal-EIA u AA hija bil-kundizzjoni li l-operat u l-immanigjar tas-sit ikun bhala kumpless wiehed, b'hekk anke l-operat tal-bungalows ghandu jikkonforma ma' dawn il-parametri stretti sabiex b'mod konkret jigu mtaffija l-impatti ta' dan l-izvilupp. Kif tispjega l-ERA fir-risposta taghha, l-imsemmija kundizzjoni numru 7 hija ntiza sabiex jigi accertat li l-aktar aspetti kruċjali tal-izvilupp u taluzu u l-operat tieghu ikunu regolati, u jekk dawn ma jigux soddisfatti fil-kuntratt, ixxogħlijiet ma jistgħux jinbdew.

Illi ghaldaqstant jirrizulta li l-impatt tal-villagg tal-bungalows, inkluz l-okkupanza ta' dawn ghal perjodu itwal u anke s-sena kollha, ma gietx injorata fir-rapport tal-EIA u l-AA u wisq anqas fil-pozizzjoni finali mehuda mill-ERA.

Ghaldaqstant hija l-fehma tat-Tribunal li dan l-aspett tal-proposta gie valutat b'mod adegwat.

Stabbiliment tal-ikel u hanut fil-kumpless tal-bungalows

Illi l-appellanti qed jindikaw li dawn l-istabbilimenti kummerċjali huma kompletament ta' hsara ghas-sit ta' Natura 2000, kif ukoll li kwazi m'hemm l-ebda dettaljati dwar tali stabbilimenti.

Illi fir-risposta tal-ERA huwa ndikat li dawn l-izvilupp b'mod globali wkoll ġew studjati fl-EIA u l-AA, u tindika ulterjorment li l-lista ta' dettalji li l-appellanti jindikaw m'humix dettalji li għandhom ikunu mertu ta' valutazzjoni ambjentali, filwaqt li l-operat tal-proposta jehtieg permess ambjentali li jirregola u jikkundizzjona l-impatti tal-operat, b'dan gie ndikata b'mod speċifiku fil-kundizzjonijiet rakkomandati minnha.

It-Tribunal josserva li fir-rapporti tal-EIA u l-AA huwa deskritt li l-progett jinkludi *“A series of five small pavilions will house a public restaurant and a small general store and all will be part of the same establishment.”* [Paragrafu 3.67 fir-rapport tal-EIA u paragrafu 2.63 fir-rapport tal-AA], u l-pjanti tal-progett annessi f'dawn ir-rapporti propju juru l-pozizzjoni u l-iskala ta' din il-facilita hekk kif jirrizulta mill-figuri 3.22 sa 3.24 tar-rapport tal-EIA u figuri 2.22 sa 2.24 tar-rapport tal-AA. Illi dawn is-sett ta' pjanti huma riflessjoni tal-pjanti pprezentati quddiem l-Awtorita tal-Ippjanar f'Lulju tal-2021 fl-applikazzjoni relattiva PA04777/20, u li ghalihom l-ERA taghmel referenza [Paragrafu 12.48 fir-rapport tal-EIA], u minn dawn

jirrizulta li l-*pavilion* huwa pozizzjonat fil-kantuniera tal-villagg u ghandu impront ta' circa 600 m.k. inkluz it-tined magenb ir-*restaurant*. Jirrizulta wkoll li l-binja ta' din il-facilita giet rifless wkoll fit-tabella 3.1 elenkata fir-rapport tal-EIA li tipprovdi dettalji dwar il-*gross floor area* (GFA), b'din hija riflessjoni tat-tabella murija fil-pjanta a fol 67c fl-inkartament tal-PA04777/20. B'hekk jirrizulta infondata l-allegazzjoni tal-appellanti li m'hemmx dettalji dwar dawn listabbilimenti kummercjali.

Illi fir-rigward tal-argument tal-appellanti li dawn l-istabbilimenti kummercjali huma kompletament ta' hsara ghas-sit ta' Natura 2000, it-Tribunal josserva li r-rapport tal-EIA gie specifikament identifikat il-potenzjal ta' mpatt tal-istorbju. Illi r-rapport tal-EIA ikompli jelabora fuq il-kwistjoni tal-impatt tal-istorbju hekk kif segwenti:

“In the scenario where amplified noise is playing at full volume (from the terrace of the village restaurant, from around the hotel pool area, or from the terrace of the nearest bungalow), noise levels could exceed the ambient noise levels in the critical frequencies for communication, resulting in an impact of minor significance. However, it is acknowledged there is the potential for noise levels for outdoor entertainment to exceed the ambient noise levels in the critical frequencies for communication in locations closer to the noise sources than receiver locations (MP 2 and MP 3 in Chapter 12), even in the scenario where only background music is playing. In respect of all scenarios for outdoor entertainment activity in the immediate vicinity of the noise source, the impact could potentially be of minor significance (for background music) to moderate significance (for amplified music played at full volume) in locations in close proximity to where the activity is taking place.” [Paragrafu 12.48 fir-rapport tal-EIA]

Illi r-rapport tal-EIA ikompli billi jirrakkomanda mizuri ta' mitigazzjoni billi *“The control of music should be regulated by the environmental permit for the operation of the Scheme. The environmental permit should prohibit the playing of amplified music over the level of background music.”* u jkompli jispjega li *“If noise levels from outdoor entertainment activities become significant [...] the management regime should be reassessed and alternative, more appropriate control measures should be investigated and put in place. This investigation should be discussed and agreed with the relevant competent authority.”* [Paragrafi 12.52 u 12.53 fir-rapport tal-EIA]

Illi b'mod addizzjonali, l-pozizzjoni tal-ERA fir-rigward tal-EIA u AA tinkludi l-kundizzjoni numru 7 dwar l-immanigjar tal-izvilupp li jrid jigi maqbula ma' l-istess ERA qabel jibdeu ixxogħolijiet, b'din tinkludi provizjprovvedimentoni ghal *“Limitation of operational noise emissions”*.

Illi mis-suespost jirrizulta li l-impatt tal-istabbilimenti kummercjali wkoll gie valutat mill-ERA b'mod adegwat, filwaqt li hekk kif specifikat fil-kundizzjonijiet imposti mill-ERA, limmanigjar komprensiv tal-izvilupp ser jinkludi limitazzjoni fuq l-istorbju ta' l-izvilupp.

Ghaldaqstant hija l-fehma tat-Tribunal li dan l-aspett tal-proposta gie valutat b'mod adegwat.

L-impatt mit-trasport u l-uzu ta' vetturi

Illi l-appellanti qed jilmentaw li ma saritx valutazzjoni adegwata dwar l-impatt mit-trasport stante li saret suppozizzjoni li l-impatt tat-trasport ikun l-istess bhal dak ezistenti, mentri filverita it-trasportazzjoni u r-residenti li jivvjaggaw bejn il-bajja, l-lukanda, u l-villagg ser ikun intensifikat minhabba li l-villagg ser ikun jintuza is-sena kollha. Jilmentaw ukoll li z-zieda fluzu tal-karozzi b'rizultat taz-zieda fl-okkupanza u l-impjegati jista jkollu mpatti ambjentali, u li filwaqt li vetturi tal-eletriku jigu msemmija, b'hemm l-ebda projbizzjoni ghal vetturi ohra, kif ukoll li vetturi tal-eletriku xorta wahda jirrizultaw fi tniggis.

Illi fir-risposta tal-ERA jigi ndikat li l-impatt tar-residenti li jivvjaġġaw minn u għall-villagg tal-bungalows u l-impatt tal-uzu tal-vetturi gie vvalutat kemm fl-EIA kif ukoll fl-AA, u f'dan irrigward ssir riferenza għal taqsmiet differenti fir-rapport tal-EIA, li huma s-segwenti:

“It is envisaged that guests will travel to / from the Scheme site by boat. For transportation between the hotel and village sites (by guests and for deliveries), it is envisaged to use electric-powered, buggy-style vehicles. The route between the two sites will remain as it is currently, and the frequency of trips between the two sites is unlikely to significantly increase, since the maximum number of guests envisaged for the Scheme is the same as it was for the Comino hotel before it ceased operations (274).

*For these reasons, it is considered unlikely that there will be significant noise impacts on human sensitive receptors from operational plant / equipment, from outdoor entertainment, or from vehicular traffic noise when the Scheme comes into operation. **This assumes that there will not be a significant increase in vehicles on Comino and the private residences will not be entitled to take a car on the island. Transportation on Comino should be regulated, and services for the bungalows provided by the hotel management.*** [enfasi mizjuda mit-Tribunal] *In the event of a change in this scenario, the impacts would be significantly different.”* [Paragrafi 12.7 u 12.8 fir-rapport tal-EIA]

“Traffic emissions from the Scheme during operation are likely to be minimal, as the only transport between the Hotel and the village sites will be provided by the Applicant and electric vehicles will be used where possible. It is expected that there will be an average of 8 deliveries per day from Monday to Sunday covering food and beverage items, as well as other supplies such as laundry, cleaning materials, flowers and gardening supplies and furniture / equipment / engineering supplies.” [Paragrafu 3.143 fir-rapport tal-EIA]

Illi b'mod simili, fir-rapport tal-AA gie ndikat is-segwenti:

*“A footpath currently connects the Hotel to the bungalows. **No major interventions are planned for the footpath. The existing width will be maintained.*** [enfasi mizjuda mit-Tribunal] *The intention is to cut back overgrown shrubs, so the pathway is clear for the passage of a narrow electric buggy. The surface will be cleared from boulders and any areas that have large holes or a very rough surface will be addressed.”* [Paragrafu 2.29 fir-rapport tal-AA]

“Traffic emissions from the Scheme during operation are likely to be minimal, as the only transport between the Hotel and the village sites will be provided by the Applicant and electric vehicles will be used where possible. It is expected that there will be an average of 8 deliveries per day from Monday to Sunday covering food and beverage items, as well as other supplies such as laundry, cleaning materials, flowers and gardening supplies and furniture / equipment / engineering supplies.” [Paragrafu 2.139 fir-rapport tal-AA]

Illi mis-suespost jirrizulta li l-impatt mit-trasport u l-uzi tal-vetturi gie valutat fir-rapporti tal-EIA u IAA, u filwaqt li l-appellanti jilmentaw li saret suppozizzjoni zbaljata minhabba l-intensifikazzjoni tal-operat, it-Tribunal josserva li s-suppozizzjoni dwar l-ammont ta' vjaggi ta' kulljum bejn is-sit tallukanda u s-sit tal-villagg hija wahda fattwalment korretta stante li l-ammont ta' nies mhux ser jizjed minn dak tal-kumplex ezistenti tal-lukanda u l-bungalows, kif jirrizulta mis-segwenti:

“The former hotel had a capacity of 190 guests whereas the bungalows could host 92 guests. The Scheme has a capacity of 142 guests at the hotel and 130 residents at the bungalows. While the net number of guests/residents at the Scheme site has decreased slightly, there will be more people at the bungalows Site. In addition, rather than temporary visitors, these could potentially be permanent residents.” [Paragrafi 3.35 fir-rapport tal-EIA u 2.31 fir-rapport tal-AA]

Illi kif tindika ulterjorment l-ERA, il-koordinatur tal-EIA b'mod specifiku kkunsidra li t-trasport bejn llukanda u l-bungalows ser isir b'vetturi tal-elettriku, b'karozza wahda biss li mhix elettrika li tintuza f'kaz ta' cirkostanza partikolari kif indika fil-*footnote* numru 11 tar-rapport tal-EIA. Barra minn hekk, l-EIA ma jeskludix li ser ikun hemm zieda fit-tragitti, izda jindika li mhux probabbli li tali zieda tkun wahda sinjifikanti. B'mod addizzjonali, ghal darb' ohra jirrizulta li tali impatt mhux biss gie valutat fir-rapporti tal-EIA u l-AA, izda li gew imposti kundizzjonijiet mill-ERA sabiex ikun hemm restrizzjoni fuq l-introduzzjoni ta' vetturi. Dan huwa rifless fil-kundizzjoni numru 7 dwar l-immanigjar tal-izvilupp li jrid jigi maqbula ma' l-istess ERA qabel jibdeu ixxogħolijiet, b'din tinkludi provvediment ghal "*Restrictions on the introduction of vehicles*". B'hekk hija nfondata l-allegazzjoni tal-appellanti li m'hemm l-ebda projbizzjoni ghal vetturi, dan ghaliex ir-restrizzjoni fuq il-vetturi hija propju rifless fil-kundizzjonijiet imposti mill-ERA, liema kundizzjonijiet jiffurmaw parti ntegrali mill-pozizzjoni mehuda minnha.

Illi dwar punt iehor ta' thassib mqajjem mill-appellanti dwar il-possibilita li jintuza konkoss ghall-passaggi, it-Tribunal josserva li din hija suppozizzjoni infondata, tant li mill-estratti supra-citati jirrizulta li l-intenzjoni dwar il-passagg ezistenti hija li jkun hemm intervent minimu minghajr ma jsir twessiegh.

It-Tribunal finalment josserva li l-indikazzjoni tal-appellanti li vetturi tal-elettriku xorta wahda jirrizultaw fi tnggis hija attribwita ghal emissjonijiet ta' *micro-plastic* b'rizultata ta' brix tat-tajers tal-karozzi. It-Tribunal hawnhekk josserva li fil-prezent ma jidhirx li hemm xi tip ta' restrizzjoni f'dan ir-rigward u jzid li filwaqt li l-valutazzjoni ambjentali ghandha tkun wahda komprensiva, dan ghandhu jkun dejjem fl-ambitu ta' ragonevolezza. Fil-kaz odjern, gialadarba l-ammont ta' tragitti huwa wiehed pjuttost minimu, valutazzjoni ta' dawn lemissjonijiet ma hijiex wahda necessarja fi stadju ta' EIA, izda hija kwistjoni ta' dettal li ghandha jigi kkunsidrat fl-istadju tal-permess ambjentali, jekk jkun il-kaz.

Ghaldaqstant hija l-fehma tat-Tribunal li dan l-aspett tal-proposta gie valutat b'mod adegwat.

L-impatt taz-zieda fl-impjegati

Illi l-appellanti jindikaw li ser ikun hemm impatti minhabba z-zieda fin-numru ta' mpjegati li skont kif indikat fl-AA ser jizdied bi tlett darbiet. L-appellanti jilmentaw ukoll li m'huwiex car jekk l-impjegat humiex ser jirrisjed fuq din il-gzira jew jivvjaggaw.

Illi fir-risposta tal-ERA jigi ndikat li m'huwiex minnu li ma gietx meqjusa z-zieda fin-numru ta' mpjegati ghaliex l-EIA kkunsidra l-ammont ta' impjegati kemm waqt il-fazi ta' kostruzzjoni kif ukoll waqt l-operat, b'dawn huma riflessi fis-segwenti paragrafi li l-ERA taghmel referenza ghalihom:

"It is envisaged that there will be approximately 150 persons employed during the entire construction period (not all of whom will be on site at any one time).

[...]

Before it ceased operations, in October 2019, the existing Comino Hotel and bungalows complex had a staff compliment of approximately 45 full-time equivalent staff. It is envisaged that the full-time equivalent staff complement of the Scheme when it comes into operation will be approximately 140." [Paragrafi 3.134 u 3.136 fir-rapport tal-EIA]

Illi dan gew meqjusa bl-istess mod fir-rapport tal-AA hekk kif jirrizulta mill-paragrafi 2.130 u 2.132.

Illi mis-suespost jirrizulta li l-ammont ta' mpjegati kien parti mill-kunisderazzjonijiet generali tal-EIA u l-AA, b'hekk jirrizulta li l-impatt ta' dawn gew meqjusa b'mod holistiku bhala parti mill-operat tallukanda u l-bungalows. Illi min-naha taghhom l-appellanti ma pprezentaw l-ebda prova li l-impatt talimpjegat imur oltre l-impatti li jirrizulta mill-operat tal-lukanda u tal-bungalows, u b'hekk huwa ragjonevoli li jigi meqjus li l-impatti identifikati f'dawn ir-rapporti

jinkorporaw ukoll fihom l-impatti tal-impjegati. Ezempju dwar dan huwa l-ammont ta' skart iggenerat mill-operat kif indikat fit-tabella 3.8 tar-rapport tal-EIA, b'dan ma tidistingwixxiex bejn l-iskart tal-utenti u l-impjegati.

Illi dwar it-thassib imqajjem dwar jekk l-impjegati humiex ser jirrisjedu fuq din il-gzira jew jivvjaggaw, it-Tribunal huwa tal-fehma li din hija kwistjoni li tirrigwarda l-operat tal-kumpless propost. Kif indikat aktar kmieni, fil-pozizzjoni tal-ERA rigwardanti l-EIA u AA gew imposti numru ta' kundizzjonijiet, b'dawn jindikludu l-kundizzjoni 5 rigwardanti l-obbligi tal-permessi ambjentali u kundizzjonijiet 7 dwar l-immanigjar tal-izvilupp li jrid jigi maqbula ma' l-istess ERA qabel jibdew ixxogholijiet. Oltre minn hekk, mill-pjanti elenkati fil-figuri 2.13 sa 2.16 tar-rapport tal-AA u figuri 3.13 sa 3.16 tar-rapport tal-EIA, jirrizulta li l-facilitajiet ghall-impjegati huma limitati ghal *changing rooms* u *restaurant/lounge area*. B'hekk m'hemmx indikazzjoni li ser ikun hemm impjegati ser ikunu jirrisjedu fuq din il-gzira, dejjem sakemm dawn ma jkunux qed jaghmlu uzu mill-istess facilitajiet t'akkomodazzjoni li huma nkluzi fil-progett in kwistjoni. Ghaldaqstant hija l-fehma tat-Tribunal li dan l-aspett tal-proposta gie valutat b'mod adegwat.

L-impatt tal-iSpa

Illi l-appellanti qed jindikaw li ma giex kwantifikat l-impatt tal-iSpa minhabba li ma nghatatx kjarifika jekk din il-facilita hiex ser tintuza minn *day visitors*.

Illi fir-risposta tal-ERA jigi ndikat li l-EIA jiehu in konsiderazzjoni tali l-impatti ta' dan l-izvilupp, u li dettalji dwar l-operat ta' din il-facilita mhumix ser jaffetwaw il-mertu tal-principju tal-applikazzjoni.

It-Tribunal josserva li r-rapporti tal-EIA u l-AA jidentifikaw l-iSpa bhala facilitata tal-lukanda proposta, b'din il-facilita ser tkun pozizzjonata fil-parti fejn prezentament jezistu *tennis courts* [Paragrafu 3.55 fir-rapport tal-EIA]. Filwaqt li dawn ir-rapporti ma jipprovdu l-ebda dettalji dwar min ser ikun qed jaghmel uzu minn din il-facilita, kif tindika l-ERA jirrizulta li l-istess lanjanza tqajmet waqt il-laqgħa tal-Bord tal-Awtorità, u l-applikanti kkonfermaw in-natura ta' dak li qed jigi propost bhala *“luxury, upmarket development with reduced hotel rooms and very small public areas that cater only for the guests, and for this reason day guests would be a serious challenge.”* [Paragrafu 15 fir-risposta inizzjali tal-ERA]

Illi dak li qal l-applikant irid jigi kkunsidrat fil-kuntest li l-kapacita tal-iSpa huwa limitat mill-qies fiziku tiegħu, u mill-fatt li l-*carry capacity* tal-izvilupp kollhu kkunsidrat fl-AA u EIA huwa dak ta' 272 persuna meta wiehed iqis ukoll il-bungalows. Jirrizulta li waqt il-porcess ta' konsultazzjoni pubblika wkoll kien gie mqajjem thassib f'dan ir-rigward, u b'risposta għal dan il-koordinatur tal-EIA spjega li *“The EIA describes the maximum capacity of the Scheme in paragraph 3.35 of the EIA Report. A carry capacity of the whole Island is beyond the scope of the EIA.”* [Skont dokument ERA 5 anness mar-risposta inizzjali tal-ERA]. Illi ghaldaqstant jirrizulta li l-facilita tal-iSpa hekk kif ikkunsidrata mill-ERA hija wahda ntegrali u ancillari ma' l-operat tal-lukanda, b'hekk isegwi li l-izvilupp propost fl-applikazzjoni relattiva PA04777/20 għandu ikun jirrifletti tali konsiderazzjoni. Aktar minn hekk, ma' jistax jonqos milli jigi osservat li l-operat tal-lukanda u l-facilitajiet tagħha huwa soggett għal permessi ambjentali specifkati fil-kundizzjoni 5 tal-ERA, b'hekk l-operat tal-iSpa jista jigi wkoll regolat b'dan il-permess. Ghaldaqstant hija l-fehma tat-Tribunal li dan l-aspett tal-proposta gie valutat b'mod adegwat.

Tnehhija ta' facilitajiet pubblici

Illi l-appellanti jilmentaw li hemm nuqqas t'evalwazzjoni adegwata dwar l-effett ta' tnehhija ta' facilitajiet pubblici konsistenti mill-*public toilets* bil-konfini tal-Bajja ta' Santa Marija, b'dan b'mod indirett ser jikkawza impatt fuq l-abitanti fil-vicinanze inkluz il-*wetland area*.

Illi fir-risposta tal-ERA jigi ndikat li l-istess lanjanza tressqet fl-istadju ta' konsultazzjoni pubblika, bil-koordinatur tal-EIA wiegeb li l-applikant qed jiddiskuti dwar dan mall-Kunsill

Lokali ta' Ghajnsielem. It-Tribunal josserva li l-imsemmija diskussjonijiet mal-Kunsill Lokali kienu gia gew msemmija fil-paragrafu 3.19 tal-EIA, madankollu jirrizulta wkoll li fil-fazi ta' konsultazzjoni l-istess Kunsill ghamel diversi kummenti inkluz fuq il-kwistjoni ta' *public amenities*, hekk kif segwenti:

“Public amenities – the Council queried whether as a planning gain from the project the Applicant would consider installing shading facilities / devices in public areas and to upgrade the public toilets on Comino.” [Paragrafu 3.4 fir-rapport tal-EIA]

Illi b'rabta ta' dak li jindikaw l-applikanti, aktar tard fl-istess rapport gie ndikat li *“Part of the Scheme site also hosts the public toilets that are scheduled to be removed as part of the Scheme. Discussions are underway between the Applicant and the authorities to seek to re-provision these toilets.”* [Paragrafu 3.19 fir-rapport tal-EIA]

Illi minkejja li dan l-aspett gie b'xi mod ikkunsidrat fir-rapport tal-EIA, fir-risposta tal-ERA qed jigi ndika li tali kwistjoni ma taqax fl-iskop tal-EIA in mertu, u f'dan ir-rigward huwa ta' relevanza li jigu meqjusa l-parametri stabbiliti fit-ToRs, u f'dan ir-rigward it-Tribunal jaghmel referenza partikolari ghal sezzjonijiet 1.2 u 4.0 fit-ToRs tal-EIA.

Illi s-sezzjoni 1.2 fit-ToRs tal-EIA tipprovdi s-segwenti:

“The following aspects should be addressed for all phases of the project, clearly distinguishing between aspects relating to construction phase, operational phase, decommissioning phase, or more than one phase. References to the construction phase and decommissioning phase also include ancillary site preparation, clearing, excavation, demolition/dismantling, and site reinstatement works, as relevant.” Illi sezzjoni 4.0 tipprovdi s-segwenti:

“All likely significant effects and risks posed by the proposed project on the environment during all relevant phases (including construction/excavation/demolition, operation and decommissioning) should be assessed in detail, taking into account the information emerging from Sections 1, 2 and 3 above. Apart from considering the project on its own merits (i.e. if taken in isolation), the assessment should also take into account the wider surrounding context and should consider the limitations and effects that the surrounding environmental constraints, features and dynamics may exert on the proposed development, thereby identifying any incompatibilities, conflicts, interferences or other relevant implications that may arise if the project is implemented.”

Illi mis-suespost jirrizulta li l-implicazzjoni tat-tnehhija tal-facilitajiet pubblici hija wahda mill-fatturi li jehtieg jigu mistharrga skont is-sezzjoni 4.0 tat-ToRs, b'hekk din hija kwistjoni li taqa fl-iskop tal-EIA u ghandha tigi ndirizzata. Illi kif indikat precedentament, filwaqt li ttnehhija ta' dawn il-facilitajiet giet identifikata fir-rapport tal-EIA, ma gietx prezentata alternattiva ghall-istess. Kif saret referenza supra, fl-EIA gie ndikat li hemm diskussjonijiet bejn l-applikant u l-Kunsill Lokali rigward proposta alternattiva ta' dawn il-facilitajiet. Ikkunsidrat dan kollu, fil-fehma tat-Tribunal ghandhu jkun hemm proposta alternattiva konkreta qabel ma jitnehnew l-imsemmija facilitajiet u ghal dan il-ghan ghandha tizdied kundizzjoni ma' dawk diga mposti mil-ERA.

Impatti tal-qlugh ta' sigar

Illi l-appellanti jargumentaw li kien hemm nuqqas t'evalwazzjoni adegwata dwar l-effett ta' tnehhija ta' 380 sigar protetti u l-potenzjal ta' success tas-sigar zghar li qed jigu proposti.

Illi fir-risposta tal-ERA jigi ndikat li dan l-aspett gie ampjament studjat kemm fir-rapporti talkonsulent *‘Ecology baseline study for the Redevelopment of the Comino Hotel at Comino’* u *‘Ecological Restoration Plan for the Comino hotel and bungalow areas’*, kif ukoll fil-Kapitlu 6 tar-Rapport tal-EIA u fil-Kapitlu 5 tar-Rapport tal-AA. Tindika li l-istess lanjanza gia giet imressqa mill-appellanti u mwiegba mill-koordinatur tal-EIA waqt il-process ta' konsultazzjoni pubblika, fejn gie ndikat li dan huwa impatt minuri li jirrizulta mit-*transplantation* b'success ta' sigar ezistenti u implimentazzjoni ta' *landscaping scheme* estensiva.

Illi fil-Kapitlu 6 tar-rapport tal-EIA jigi ndikat is-segweni fir-rigward tat-tnehhija ta' 380 sigar protetti:

"Table 6.4 lists the protected tree species that will be removed and whether they will be transplanted or destroyed. A total of 380 protected trees will be removed, 63 of which will be destroyed as they are not transplantable. In accordance with the Guidelines on Trees, Shrubs and Plants for Planting and Landscaping in the Maltese Islands (2002), compensatory planting will be required. The loss of protected trees is of major significance also in the context of a limited tree cover on Comino." [Paragrafu 6.31 fir-rapport tal-EIA]

Illi mis-suepost jirrizulta li filwaqt li gew identifikati ghat-tnehhija 380 sigar protetta, huma 63 minn dawn is-sigar li m'huwiex possibli li jsir *transplanting* taghhom, b'dan ifisser li 317 li ser jinqalaw ser jigi ppjantati f'zona ohra, b'dan kollu huwa rifless b'mod dettaljat fittabella 6.4 li ssir referenza ghalha. Illi r-rapport tal-EIA jidentifika tali ntervent bhala wiehed ta' *major significance*, izda dan l-impatt ser jigi mtaffi permezz tal-*landscaping plan* estensiv li qed jigi propost, b'mod li l-interventi jigi meqjus bhala wiehed ta' *minor significance*, dana hekk kif deskritt fil-paragrafu segweni:

"The landscaping plan anticipates the planting of 890 T. africana trees, 166 P. halepensis trees and 225 O. europaea trees, for a total of 1,281 additional protected trees. The Restoration Plan found in Technical Appendix 4: Baseline Ecology Survey and Restoration Plan describes the different areas to be restored and planted. A summary is shown in Table 6.5. Given the extensive planting envisaged in the Restoration Plan, the impact on the loss of protected trees is considered to be of minor significance. However, in order to ensure the successful transplanting of existing trees and the implementation of both the landscaping and restoration plans, works and their ongoing maintenance are to be supervised by an ecologist." [Paragrafu 6.32 fir-rapport tal-EIA]

It-Tribunal josserva ulterjorment li osservazzjonijiet, konkluzzjonijiet u rakkomandazzjonijiet simili saru fir-rapport tal-AA, spesifikament fil-paragrafi 5.15 u 5.16.

Illi fir-rigward tal-kwistjoni ohra mqajjma mill-appellanti rigwardanti l-potenzjal ta' success tas-sigar zghar li qed jigu proposti, fir-rapport tal-EIA u l-AA qed jigi identifikat li t-thawwil tas-sigar mhux ser isir bla ebda kontrol, izda li ser isir taht is-supervizjoni ta' ekologist. It-Tribunal josserva ulterjorment li t-tnehhija ta' sigar, *transplanting* u thawwil ta' sigar, arbuxxelli u vegetazzjoni godda huma wiehed mill-aspetti tal-proposta li gew filkundizzjonijiet tal-ERA gew identifikati bhala *reserved matters* minhabba li tali nterventi jimmeritaw li jigu studjat b'aktar reqqa, u dan hekk kif specifikat fil-kundizzjoni numru 15.

Ghaldaqstant hija l-fehma tat-Tribunal li dan l-aspett tal-proposta gie valutat b'mod adegwat.

Konkluzjoni tal-ewwel aggravju

Illi mis-suespost jirrizulta li d-decizjoni tal-ERA hija wahda ragjonevoli msejjsa fuq rapporti kompleti tal-EIA u l-AA, dana bl-eccezzjoni ta' kwistjoni relattivament minuri dwar it-tnehhija ta' facilitajiet pubblici minghajr ma' tinstab alternattiva li taqa fl-iskop tal-EIA. Ghaldaqstant, dan l-aggravju qed jigi michud, bl-eccezzjoni ghall-parti tal-aggravju li tirrigwarda din il-kwistjoni, b'din il-parti qed tigi limitatament milqugha billi qed jigi ordnat li tigi mizjuda mizura fil-kundizzjoni numru 7 sabiex ikun hemm proposta alternattiva konkreta ghall-facilitajiet pubblici.

It-Tieni Aggravju

Illi f'dan l-aggravju qed jigi argumentat li l-evalwazzjoni li saret dwar is-soluzzjonijiet alternattivi hija wahda superficjali u insufficjenti, b'dan qed jigi attribwit minhabba li ma gewx imsemmija numru t'alternattivi.

Illi fil-kaz odjern dak li huwa specifikat fit-ToRs tal-EIA f'dak li jirrigwarda alternattivi huwa s-segwent:

“An outline of the main alternatives studied and an indication of the main reasons for this choice, taking into account the relevant environmental effects and their prevention (or optimisation) at source. The following alternatives need to be duly considered, as relevant to the development itself (or to one or more phases thereof) and its requirements and constraints:

2.1 Alternative sites

2.2 Alternative technologies

2.3 Alternative layouts (including building heights, where relevant)

2.4 Downscaling of the project, or elimination of project components

2.5 Zero option (do-nothing scenario) - i.e. an assessment of the way the site would develop in the absence of the proposed project.

[Note: The zero option should be considered in sufficient detail as a plausible scenario in the EIA, wherever relevant, and not discarded upfront without proper discussion of its implications.]

2.6 Hybrids/combinations of the above

The findings of the assessment of alternatives should be summarised in a table format for ease of comparison.”

Illi b'mod simili, dak li huwa specifikat fit-ToRs tal-AA f'dak li jirrigwarda alternattivi huwa s-segwent:

“A list of alternatives to the proposal is to be submitted. Examples of alternatives may include, but not necessarily limited to, alternative technologies, alternative layouts, and relocation or downsizing of the project. The zero-option (do-nothing scenario) should also be considered. Each alternative is to be thoroughly assessed by comparing it with the original proposal and clearly indicating the relative effects on the site's listed habitats and species.”

Illi skont dawn it-ToRs, l-alternattivi li ghandhom jigu studjati huma verzonijiet differenti tal-progett (bhal tqassim jew gholi differenti tal-bini), *downscaling* tal-progett, jew l-hekk imsejjah *zero option* li fih jigi esplorat ix-xenarju f'kaz jekk il-progett ma jigiex attwat.

Illi kif tispejja tajjeb l-ERA, fil-kaz odjern kien ikun irragjonevoli li jigi kkunsidrat sit alternattiv fuq Kemmuna ghaliex l-impatt kien ikunu ferm aghar, u f'dan ir-rigward irrapporti tal-EIA u AA jaghmluha ferm car li *“no alternative sites were considered by the Applicant.”* Illi madankollu l-alternattivi li qed jigu msemija mill-appellanti huma ssegwenti:

- Li jinzammu u jigu *refurbished* il-bungalows ezistenti;
- Li l-bungalows jigu ristretti ghall-istess *footprint*;
- Li tinzamm is-*seasonal occupancy* tal-bungalows;
- Li jitnehew l-istabiliment tal-ikel u l-hanut mill-villagg tal-bungalows
- Li jkun hemm tnaqqis fl-iskavar;

Illi fir-rapport tal-EIA saret il-valutazzjoni segwenti f'dak li ghandu x'jaqsam ma' alternattivi tal-progett:

“3.6. The Scheme is a redevelopment project hence, no alternative sites were considered by the Applicant.

Zero Option (Do-nothing Scenario)

3.7. The Terms of Reference (ToR) issued by ERA require that the alternative assessment considers the zero option, or do-nothing scenario, which envisages there being no intervention on the site in connection with the Scheme. This alternative option considers the way the site would develop in the absence of the Scheme.

3.8. With no intervention on the Scheme site in connection with the Scheme, the site would remain a hotel resort, but interventions would likely still be required to allow it to continue to

compete in the tourism accommodation market. These interventions could range from small-scale refurbishments to more significant part-redevelopments of the existing fabric and amenities. Many of the structures on the Scheme site have deteriorated and some require demolition as they are structurally unsound. The tennis courts have already collapsed. Enemalta cables all require replacement.

Alternative Layouts and Techniques

3.9. Before and throughout the EIA process, the Applicant consulted both the Planning Authority and the Environment & Resources Authority. The design principles of the Scheme have remained the same throughout the discussions; however, the footprint at the Bungalows site was amended following discussions with ERA. The length of the piers was also reduced and a pier previously proposed off the north coast of Santa Marija Bay was eliminated altogether.”

Illi fir-rapport tal-AA saret l-istess valutazzjoni t'alternattivi, hekk kif jirrizulta mill-paragrafi 2.3 sa 2.6 tar-rapport.

Illi l-ewwel tlett xenarji indikati mill-appellanti, ossia *refurbishment* tal-bungalows, ristrezzjoni ta' dawn ghall-istess *footprint*, u zamma tas-*seasonal occupancy*, huma alternattivi li jaqaw taht il-kappa taz-*zero option*, u hekk kif jirrizulta fil-estratti supra-cittati, dawn l-alternattivi propju gew esplorati fir-rapporti tal-EIA u l-AA. Fil-fatt f'dawn ir-rapporti gie kkunsidrat li z-*zero option* tinkludi li jsir *refurbishment* tal-facilitajiet ezistenti u *redevelopment* parzjali tal-istess facilitajiet minhabba hserat strutturali, b'dawn gew meqjusa necessarji sabiex l-operat tal-lukanda ezistenti u l-bungalows ikun jista jikkompeti mas-suq turistiku.

Illi dwar iz-zewg xenarji ohra indikati mill-appellanti, ossia li jitnehhew l-istabiliment talikel u l-hanut mill-villagg tal-bungalows, u li jkun hemm tnaqqis fl-iskavar, it-Tribunal jaghmel referenza ghal decizjoni moghtija ricentament minn dan it-Tribunal kif diversament kompost fl-appell numru 209/21 [Deciza fl-10 ta' Jannar, 2023], f'liema decizjoni tqajjmet kwistjoni simili dwar l-alternattivi li ghandhom jigu kkunsidrati fl-EIA. Illi fl-imsemmija decizjoni saret referenza ghal decizjoni ohra tat-Tribunal moghtija fl-appell numru 306/19 [Deciza fis-7 ta' Novembru, 2019] li kienet giet ikkonfermata giet ikkonfermata fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell moghtija fl-appell numru 44/2019. Illi fl-ambitu tal-imsemmija decizjonijiet, it-Tribunal diversament kompost ikkunsidra s-segweni fl-appell numru 209/21:

“Illi mis-suespost johorgu diversi punti fundamentali f'dak li ghandhu x'jaqsam malevalwazzjoni t'alternattivi fil-process tal-EIA, ossia li dan il-process huwa ntiz sabiex lizviluppatur jipprovdi spjegazzjoni ghaliex wasal biex jinghazel il-progett, filwaqt li lalternattivi mistharrga jridu jissodisfaw zewg kriterji bil-ghan li l-ghazliet huma fattibbli u jilhqu l-ghanijiet tal-progett. Dan jirrizulta mill-gwida pprovdata mill-Kummissjoni Ewropeja fir-rigward tal-htiega li jigu kkunsidrati alternattivi fl-EIA. Punt fundamentali iehor li gie stabbilit huwa li l-EIA mhux intiz li jezamina alternattivi.”

Illi mis-suespost huwa car li l-alternattivi li ghandhom jigu mistharrga jridu jissodisfaw zewg kriterji, b'dawn huwa li l-ghazliet ikunu fattibbli u li bihom ikunu qed jintlahqu l-ghanijiet tal-progett. Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-ghan tal-progett in kwistjoni huwa li jsir *redevelopment* tal-lukanda u bungalows ezistenti, inkluz li jigu zviluppati facilitajiet ancillari bhal ma' huma l-istabiliment tal-ikel u l-hanut fil-villagg tal-bungalows, u b'hekk it-tnehhija ta' tali facilitajiet, li huma ta' skala relatiivament minuri, mill-progett m'hijjex wahda millalternattivi li hemm bzonn li jigu mistharrga.

Illi fir-rigward tal-alternattiva li jkun hemm tnaqqis fl-iskavar, dan wkoll ghandu jigi kkunsidrat fl-ambitu li din l-ghazla tkun wahda fattibbli. Illi kif indikat fir-rapporti tal-EIA u IAA *“The design principles of the Scheme have remained the same throughout the discussions; however, the footprint at the Bungalows site was amended following discussions with ERA”*, u jirrizulta li dawn il-principji propju kienu jinkludu mizuri sabiex liskavar ikun kemm jista jkun wiehed

limitat. Illi dan huwa spjegat f'diversi partijiet tarrapport tal-EIA, inkluz paragrafu 3.50 li jindika *"The basement will provide limited staff and back of house facilities including restaurant storage and limited food preparation, as well as waste management. The extent of the basement has been limited in order to reduce the amount of excavation required."*, paragrafu 3.55 li jindika *"The location of the spa within this reconstructed volume takes advantage of the existing excavation of the tennis courts to limit the depth of additional excavation."*, u paragrafu 3.91 li jindika *"The existing Enemalta substation on the Hotel site will be replaced with a 1.6 MVA substation in a location near to the existing substation, so that the existing HV cable routes can be used, and to minimise excavation of undisturbed land between the 33kV substation and the new Hotel substation."*. B'hekk huwa car li l-progett innifsu haseb sabiex l-iskavar ikun wiehed limitat minghajr ma jigu affetwati l-ghanijiet tal-istess progett, u b'hekk jirrizulta li tali alternattiva mhux biss giet esplorat, izda sahanitra integrata fil-progett. It-Tribunal finalment josserva li filwaqt li l-appellanti jargumentaw li ma gietx esplorata lalternattiva li l-bungalows jigu ristretti, jirrizulta li filwaqt li l-iskema tal-bungalows meta meqjusa wehedha tinkludi zieda fiz-zona disturbata, meta l-proposta tigi meqjusa b'mod olistiku billi tigi meqjusa l-lukanda, mir-rapporti tal-EIA u l-AA jirrizulta li b'mod kumplissiv ser ikun hemm tnaqqis taz-zona disturbata li jammonta ghal circa 3,500 m.k. [Skont it-tabella 3.1 fir-rapport tal-EIA]. Dan jista jintlaq permezz tal-*Ecological Restoration Plan* li dettalji tieghu gew pprovduti fil-Kapitolu 6 tar-rapport tal-EIA. Barra minn hekk, kif gie ndikat fir-risposta tal-ERA, jirrizulta li fil-process tal-EIA saru bidliet fil-konfigurazzjoni tal-proposta, inkluz sar tnaqqis ta' zewg bungalows mill-proposta, b'rizultat li b'mod kumplissiv ser ikun hemm tnaqqis taz-zona disturbata li jammonta ghal circa 5,000 m.k. [Skont dokument ERA 8 anness mar-risposta inizzjali tal-EIA].

Illi fl-aggravju taghhom l-appellanti jkomplu jargumentaw li hemm ksur tat-*Terms of Reference (ToRs)* tal-AA u tal-EIA minhabba li ma saritx evalwazzjoni dettaljata wara li gew eliminati zewg bungalows. It-Tribunal hawnhekk josserva li t-taqsimiet 5 tat-ToRs tal-EIA u l-AA it-tnejn li huma jitolbu li fejn huwa possibli jigu identifikati mizuri ta' mitigazzjoni, izda kontra dak li jindikaw l-appellanti, imkien ma dawn jitolbu li ssir valutazzjoni ohra sabiex limpatti tal-progett jergaw jigu studjati f'kaz li jitnaqqsu elementi tal-progett. Illi ghaldaqstant hija l-fehma tat-Tribunal li t-tnaqqis fil-proposta valutata hija mizura konkreta u reali ta' kif l-impatti tal-progett jigu mnaqqsa, u dan huwa konformi ma' dak li huwa mitlub fl-imsemmija ToRs.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

It-Tielet Aggravju

Illi f'dan l-aggravju qed jigi ndikat li hemm ksur tal-legislazzjoni sussidjarja 549.44, blappellanti jargumentaw li minkejja li dan l-izvilupp ser ikollu impatt permanenti fuq lintegrita tas-sit ta' Natura 2000, l-ERA xorta wahda tat il-kunsens taghha ghal tali zvilupp. Jindikaw li r-regolament 19(2) jesigi li f'kaz ta' evalwazzjoni negattiva u meta m'hemmx soluzzjonijiet alternattivi, il-kunsens jinghata f'kaz ta' *imperative reasons of overriding public interest (IROPI)*, u li fil-kaz odjern dan m'huwix il-kaz. Jargumentaw ulterjorment li s-sub-regolament (4) jillimita aktar it-tip ta' IROPI li jistaw jigu kkunsidrati, u li l-ERA kompliet taggrava s-sitwazzjoni minhabba nuqqas ta' mizuri ta' kumpens u nuqqas li tigi nformata l-Kummissjoni Ewropea bl-istess. Dan filwaqt li jindikaw li ghalkemm tali mizuri m'humix trasposti fir-regolamenti lokali, il-gwida tal-Kummissjoni Ewropea taghmel distinzjoni bejn mizuri ta' mitigazzjoni u mizuri ta' kumpens.

Illi fir-risposta taghha, l-ERA tishaq li l-AA in kwistjoni sar skont id-disposizzjonijiet tallegislazzjoni sussidjarja 549.44, b'dan iqies diversi aspetti tal-progett u impatt fuq l-ambjent, u ghmel diversi rakkomandazzjonijiet biex jiprotegu l-kwalita' tal-ambjent billi

jkunu adottati mizuri specifici u programmi ta' monitoragg. Tkompli tindika li l-AA identifika wkoll xi impatti pożittivi, bħalma huma it-tneħħija ta' speċi aljeni u r-restawr ta' Annex 1 habitats, u li hija nkludiet numru ta' kundizzjonijiet ntiżi sabiex jiġu evitati impatti fuq l-ambjent. Tosserva wkoll li l-konklużjoni li waslet għaliha hija imsejjsa fuq diversi fatturi, filwaqt li tissenjala li l-impjant għat-trattament tal-ilma maħmuġ huwa meħtieġ biex jibdel dak eżistenti li m'għadux jopera.

Illi t-Tribunal jirreferi għar-regolament 19 tal-legislazzjoni sussidjarja 549.44 liema regolament jiddisponi hekk kif segwenti:

“19.(1) Meta, fl-opinjoni tal-awtorità kompetenti, applikazzjoni għall-kunsens magħmula taħt dawn ir-regolamenti, tikkonċerna operazzjoni jew attività li hi, jew tiffurma parti minn pjan jew proġett li –

(a) m'huwiex direttament konness ma' jew neċessarju għat-tmexxija ta' sit protett, u

(b) x'aktarx ikollha effett sinifikanti fuqha, kemm individwalment kemm flimkien ma' pjanijiet jew proġetti oħra, l-awtorità kompetenti għandha tagħmel, jew tobbliga lill-applikant biex jagħmel, evalwazzjoni adatta, fuq l-implikazzjoni tal-operazzjoni jew attività fuq is-sit meta jitqiesu l-għanijiet tal-konservazzjoni tas-sit.

Meta joħorġu r-riżultati tal-evalwazzjoni tal-implikazzjonijiet għas-sit, u meqjusa d-dispożizzjonijiet tas-subregolament (2), l-awtorità kompetenti tista' tagħti l-kunsens tagħha għall-operazzjoni jew attività, iżda mhux qabel ma jkun aċċertat li l-pjan jew il-proġett m'huwiex ser jaffetwa b'mod ħażin l-integrità tas-sit konċernat u, jekk ikun il-każ, wara li l-awtorità kompetenti tkun ħadet l-opinjoni tal-pubbliku in ġenerali u dawk l-ilmenti li jkunu saru f'dak iż-żmien raġonevoli hekk kif stabbilit mill-awtorità kompetenti.

(2) Jekk minkejja li jkun hemm evalwazzjoni negattiva tal-implikazzjonijiet fuq is-sit, l-awtorità kompetenti, wara li tkun aċċertat ruħha li ma hemm l-ebda alternattiva, l-istess awtorità kompetenti tista' tagħti l-kunsens tagħha biex isseħħ dik l-operazzjoni jew attività, kemm-il darba l-pjan jew proġett ikun meħtieġ li jsir minħabba raġunijiet ta' esiġenza u ta' interess pubbliku fuq kollox, liema raġunijiet, meta jitqiesu d-dispożizzjonijiet tas-subregolament ta' qabel dan, jistgħu jkunu ta' xorta soċjali jew ekonomika.

(3) Meta l-awtorità kompetenti tagħti l-kunsens tagħha taħt dan ir-regolament, hija għandha tiegħu dawk il-mizuri kompensatorji kollha biex tara li l-koerenza ġenerali tan-Network Natura 2000 tkun protetta. L-awtorità kompetenti għandha tavża lill-Kummissjoni bil-mizuri kompensatorji adottati.

(4) Fejn iż-żona speċjali ta' konservazzjoni għandha ġewwa fiha tipi ta' ambjenti naturali ta' prijorità u, jew speċi ta' prijorità, ir-raġunijiet imsemmija fis-subregolament preċedenti għandhom ikunu:

(a) jew raġunijiet ta' saħħa pubblika, sigurtà pubblika jew konsegwenzi tajbin ta' importanzaprimarja għall-ambjent; jew

(b) raġunijiet oħra li, fl-opinjoni tal-Kummissjoni, huma raġunijiet importanti ta' interess pubblikufuq kollox.”

Illi fir-risposta finali l-ERA tindika li l-appellanti qed jagħmlu apprezzament zbaljat tal-ligi u tal-fatti stante li mill-valutazzjoni li saret irrizulta li l-proġett mhux ser jeffetwa b'mod ħazin l-integrità ta' Kemmuna u b'hekk l-Awtorità setgħet tagħti l-kunsens tagħha mingħajr ma jiġi nvokat is-subartikolu 19(2) u s-subregolamenti (3) u (4) li jorbtu fuqu.

Illi fl-ewwel lok it-Tribunal josserva li l-argument mressaq mill-appellant fis-sottomissjoni finali li hemm ksur legislazzjoni sussidjarja 549.44 minħabba li l-proġett m'huwiex direttament konness jew neċessarju għall-immanigjar tas-sit protett, m'huwiex fondat. Illi kif jirrizulta mill-estratt tar-regolament 19(1) supra citat, dak li huwa mitlub mill-ligi huwa li filkaż ta' proposta li m'hijix neċessarja għat-tmexxija ta' sit protett u x'aktarx ser ikollha effett sinifikanti, jkun

hemm il-bzonn isir *Appropriate Assessment* (AA), u fil-kaz odjern dan il-process jirrizulta li sar.

It-Tribunal ikompli josserva li m'huwiex kontestat bejn il-partijiet li l-AA in kwistjoni sar *ai termini* tas-subregolament 19(1) tal-legislazzjoni sussidjarja 549.44, u dan johrog b'mod car fit-ToRs mahruqa mill-ERA [Fil-pagna 3 tat-ToRs hemm indikat "The proposal requires the submission of an appropriate assessment (AA) as per **Regulation 19(1) of the Flora, Fauna and Natural Habitats Protection Regulations, 2006 (S.L. 549.44)**" (enfasi mizjuda] li abbazi taghhom sar l-imsemmi AA. Illi l-argument tal-appellanti huwa msejjes fuq il-konkluzjonijiet tal-AA, li skont huma b'mod definittiv jidentifika li lizvilupp ser ikollu impatt permanenti fuq l-integrita tas-sit ta' Natura 2000. It-Tribunal jaghmel referenza ghall-konkluzjoni tar-rapport tal-AA li hija s-segwenti:

"5.56. Assuming all mitigation measures are implemented as required, the residual impacts of potential significance that have been identified in the assesment relate mainly to the loss and disturbance of habitats (and species) of conservation significance. In particular, there will be a relatively extensive loss of garrigue habitat at the village site if mitigation measures are not implemented. Other pockets of Annex I habitats will also be affected as illustrated above. Potential impacts on Posidonia meadows are also noted depending on the design of the piers.

5.57. Positive impacts have also been identified that are potentially significant including the removal of all alien species associated with the current landscaping of the hotel and village. Annex I habitats will also be restored as illustrated above.

*5.58. The assessment identifies that the change in use of the village area from a tourist complex to serviced bungalows could potentially result in a number of impacts that could become significant, specifically related to the operation of the area. For instance, impacts related to external lighting, noise, movement over adjacent sensitive areas and habitats, alien species introduction, without a coordinated effort to mitigate, **could all result in significant impacts that may affect the integrity of habitats of importance as well as species**, including birds. It is therefore critical that the mitigation measures described above are included as permit conditions and monitoring is undertaken to ensure conditions are adhered to."*

Illi mis-suespost johrog b'mod car li l-konkluzjoni ta' dan ir-rapport hija f'kaz li ma jigux implimentati mizuri ta' mitigazzjoni, l-impatt tal-izvilupp jista jaffetwa l-integrita tal-habitats u speci ta' mportanza, u b'hekk hija enfasizzata l-importanza li tali mizuri jigu inkluzi filkundizzjonijiet tal-permess u li jsir monitoragg.

Illi l-mizuri rakkomandati fl-imsemmi rapport tal-AA huma s-segwenti:

"Reduction in site footprint to avoid Annex I habitat losses, in particular, a relatively large area of garrigue habitat that is earmarked to be lost at the village;

- *Lighting of the footpath between the hotel and the bungalows will be by presence sensorsonly.*
- *Implementation of the Lighting Plan as described in Chapter 2 and in consultation with ERA.*
- *Implementation of the Landscaping and Restoration Plans as described in Chapter 2 and in consultation with ERA.*
- *Transplanting of the protected trees on the Scheme site as described in Chapter 2 of the EIA Report.*
- *Reuse of soil for landscaping.*
- *Reuse of excavated material on site where possible.*
- *Inclusion in the CMP of measures to address potential runoff during the different phases of construction, in particular during the winter months. Safe storage of material on site must*

also be addressed in the CMP so that during the rainy season no material is washed into the marine environment

- Where excavation material cannot be used on site it should be considered for reuse off site before disposal.
- In consultation with ERA, the Applicant should explore ways to reduce dust generation through the implementation of recommendations in the GCLP to create some sort of binding material on the roads to reduce these emissions.
- Any interventions on existing footpaths and pathways to render them more user friendly should not disturb or remove any habitats and cater for surface water infiltration. Any works should be supervised by an ecologist to ensure that no protected species and habitats are impacted.
- Good site working methods should be employed during the entire construction phase to minimise dust emissions and minimise risk of trampling onto habitats of ecological importance. During construction, these habitats should be cordoned off in order to protect them.
- Any construction waste materials that cannot be avoided or minimised will be handled in line with accepted waste management procedures and will either be recycled off-site, used as secondary materials in other projects, or otherwise disposed of at licensed facilities in line with waste permits issued by ERA. Any waste materials leaving the site will be carted away by licensed waste contractors (copies of licences of the Contractor and waste carrier details of all vehicles will be provided); all waste carrying vehicles used on site (whether by the Contractor or sub-contractors) will be appropriately registered with ERA, as required by legislation. There should be no stock piling of waste on site.
- No construction activity to take place between sunset and sunrise.
- Environmental monitoring must be carried out during the demolition, excavation, and construction of the Scheme to ensure potential impacts are mitigated and minimised.
- All interventions on the Island will require environmental permits to ensure that works are carried out in accordance with site specific requirements as dictated in the permits.
- Awareness-raising and information provided within the Hotel and at the bungalows to educate guests to remain on paths and not to trample on protected habitats.
- The exterior lighting of the bungalows must be retained as designed in the lighting plan and no additional exterior lighting shall be allowed to be added by the individual owners.
- Compensatory planting must be implemented in accordance with the MEPA Guidelines. There cannot be additional landscaping especially at the bungalows, where there are multiple owners, that are not in line with the Guidelines;
- Ensure that mitigation measures related to light and noise pollution are implemented in line with permit conditions.
- Establish a rapport with Birdlife Malta to ensure that the Scheme operations are not affecting key species, including seabirds and terrestrial birds, possibly through the participation in monitoring programmes.
- Confirm through a survey whether any of the anchor pins of the piers are located on or in the immediate vicinity of *Posidonia oceanica* meadows.
- *Posidonia oceanica* meadows should be avoided through either shifting of the anchor points to completely avoid the meadows, or shortening the piers, or shifting their location entirely to be located completely outside the *Posidonia oceanica* meadows.
- The design of the pier deck should ideally also incorporate regular gaps to allow sunlight to penetrate through the structure, thereby minimising the shading impacts of the piers.
- The construction of the piers and the upgrading of the jetties and quays should follow good construction practices and minimise the take up of seabed. In addition, the construction

works need to be properly supervised to ensure that no construction material spills over into the marine environment, that deployment of craft avoids impacts on sensitive seabed habitats (e.g., *Posidonia meadows*), and good onboard practices are employed to avoid unnecessary discharges or loss of anthropogenic items overboard.

- When the repair / upgrading works on the jetties and quays are taken in hand, proper siltcurtains will need to be deployed and properly anchored to contain any turbidity caused by the works. This will be addressed through the Construction Management Plan for the Scheme.

- The Construction Management Plan (CMP) should address the control of noise arising from all stages of the construction. In addition to adhering to the provisions of the Environmental Management Construction Site Regulations (S.L.552.09), as amended, the CMP should detail working hours and the types of plant / machinery to be used, as well as outline measures for the control of noise at source.

- It is recommended that noise monitoring is undertaken during all phases of the construction. If noise levels become significant, in relation to the relevant standards / values outlined above, or if evidence of significant noise impact is observed and / or reported, works should be reassessed and alternative methodologies and / or more appropriate control measures should be investigated and put in place. This investigation should be discussed and agreed with the relevant competent authority and addressed in the environmental permit for the construction of the Scheme.

- The playing of amplified music should be restricted only for the purpose of providing good ambience (that is, background music); this restriction must apply to the hotel as well as the individual bungalows. The control of music should be regulated by the environmental permit for the operation of the Scheme. The environmental permit should prohibit the playing of amplified music over the level of background music” [Paragrafu 5.55 fir-rapport tal-AA]

Illi fir-rigward tal-ewwel mizura rigwardanti t-telf ta' art xaghri, jirrizulta li hekk kif gie ndikat aktar kmieni, l-istess AA identifika li l-impatt ta' dan l-interventi ser jigi mtaffi permezz tal-landscaping plan estensiva li qed tigi proposta u li tinkludi *Ecological Restoration Plan*, u b'hekk dan gie meqjus bhala wiehed ta' *minor significance*. Barra minn hekk, kif tindika l-ERA jirrizulta li sussegwenti ghall-konkluzjoni tar-rapport tal-AA sar tnaqqis notevoli fil-proposta primarjament billi gew eliminati mill-proposta zewg bungalows flimkien ma' emendi ohra, b'dan wassal sabiex iz-zona disturbata bl-izvilupp tal-bungalows gie mnaqqas b'aktar minn 1,600 m.k. [Skont it-tabella 2.1 fir-rapport tal-AA u t-tabella 7.1 inkluzza fid-dokument ERA 8 anness mar-risposta inizzjali tal-ERA] min dak li gie kkunsidrat fir-rapport tal-AA. Dan gie spjegat b'mod aktar dettaljat mill-koordinatur tal-EIA li ghalieh l-ERA taghmel referenza firrisposta taghha, b'dan indika s-segwenti:

“The EIA, published in September 2021, identified that the proposed built area to the south of the site, between the tennis courts and the marshlands, extends extensively into the low conservations habitats.

To mitigate the encroachment on the respective areas and reduce the land take-up by 1665m² relative to the June 2021 masterplan, further adjustments were made to the masterplan, notably:

- The deletion of two Bungalows and a free stading pavillion.
- The deletion of the conceirge pavaillion.
- The regrouping back of house services to almost exclusively over the existing tenniscourts.
- The retention and integration of the mortuary room.

Figure 6.3 illustrates the respective adjustments to the masterplan. The outline of deleted or modified footprints relative to the June 2021 version of the masterplan are highlighted in red.” [Skont dokument ERA 8 anness mar-risposta inizzjali tal-ERA]

Illi fir-rigward tal-mizuri l-ohra rakkomandati fil-paragrafu 5.55 tar-rapport tal-AA, it-Tribunal josserva li hekk kif gie spjegat b'mod ampju fl-ewwel aggravju, jirrizulta li l-ERA mhux biss laqgħet il-konkluzzjonijiet tar-rapport tal-AA, inkluż il-mizuri rakkomandati, izda saħansitra inkludiet elenku ta' kundizzjonijiet min-naha tagħha li jiffurmaw parti ntegrali mill-pozizzjoni mehuda minn din l-Awtorita.

Illi b'mod partikolari, it-Tribunal josserva li skont il-kundizzjoni 7, l-immanigjar tal-izvilupp li jrid jigi maqbula ma' l-istess ERA qabel jibdew ix-xogħolijiet jinkludi restrizzjoni fuq l-introduzzjoni ta' vetturi, *lighting scheme* u *landscaping scheme* komprensivi, limitazzjonijiet fuq l-istorbju ggenerat, u servizzi infrastrutturali. Illi l-kundizzjonijiet tal-ERA jinkludu wkoll kundizzjonijiet specifici fuq diversi aspetti, inkluż kundizzjoni 5 dwar il-permessi ambjentali necessarji għall-fażijiet ta' kostruzzjoni u operat, kundizzjoni 11 fejn huwa mitlub li jsir *Works Method Statement* (WMS) li għandu jinkludi monitoragg [Skont il-parti 6 tat-Tots tal-WMS anness mal-kundizzjonijiet tal-ERA – dokument ERA 5 anness mar-risposta inizzjali tal-ERA], kundizzjoni 12 dwar kif jigi trattat materjal li jirrizulta mix-xogħlijiet, kundizzjoni 16 dwar l-iskema tal-*landscaping* inkluż *transplanting* ta' sigar protetti, kundizzjoni 17 dwar l-iskema tad-dawl, u kundizzjoni 18 li tirrigwarda mill-aspetti rizervati tal-progett.

Illi mis-suespost jirrizulta li l-mizuri ta' mitigazzjoni identifikati fir-rapport tal-AA mhux biss gew milqugħa mill-ERA, izda li l-istess Awtorita min-naha tagħha mponiet kundizzjonijiet li jkomplu jorbtu ma' tali mizuri, b'dawn il-kundizzjonijiet jiffurmaw parti ntegrali mill-pozizzjoni mehuda minn din l-Awtorita. Konsegwentament jirrizulta li l-pozizzjoniet tal-ERA gie mehuda fl-ambitu tar-regolmanet 19(1) stante li hija msejjes fuq konsiderazzjoni li l-progett m'huwiex ser jaffetwa b'mod hazin l-integrità tas-sit għaladarba l-mizuri jigu addottati.

Illi l-appellanti bhala prova kuntrarja għal tali konkluzzjoni prezentaw tlett rapporti separati dwar l-impatti potenzjali tal-izvilupp odjern fuq: (i) l-ambjent marittimu; (2) l-Avifauna f'Kemmuna; u (iii) il-flora taz-zona milquta [Sottomissjonijiet datati 28 ta' Frar 2023]. Illi f'reazzjoni għas-sottomissjoni ta' dawn ir-rapporti, l-applikanti prezentaw risposta separata għal kull rapport [Sottomissjoni datata 10 ta' Mejju 2023], filwaqt li l-ERA tipprezenta risposta konsolidata li titratta r-rapporti kollha [Sottomissjoni datata 11 ta' Mejju 2023].

Illi fuq dawn ir-rapporti, it-Tribunal jibda billi jirrimarka li dawn jagħmlu referenza għar-rapport tal-EIA u mhux tal-AA, izda josserva l-appellanti fis-sottomissjoni finali tagħhom jagħmlu referenza partikolari għar-rapport dwar l-Avifauna fil-kuntest tat-tielet aggravju li jirrigwarda l-integrità tas-sit ta' Natura 2000. B'hekk dawn ir-rapport qed jigu meqjusa f'dan l-aggravju partikolarment in vista li dawn huma ta' rilevanza partikolari għall-kwistjoni ta' jekk l-integrità tas-sit protett hijiex qed tigi affetwata.

Illi fir-rigward tar-rapport dwar l-Avifauna, fis-sottomissjoni finali l-appellanti jindikaw li f'dan ir-rapport ipprezentat minnhom gew identifikat numru ta' speci ta' prijorita li l-koll huma imnizzla fl-Annex 1 li jbejjtu fuq Kemmuna. Illi dwar dan ir-rapport l-ERA tindika li gew identifikati l-impatti tad-dwal u hsejjes fuq l-ghasafar kemm fl-EIA u kemm fl-AA, u li wara gew meqjusa dawn l-impatti, hija inkludiet numru ta' mizuri u kundizzjonijiet sabiex l-impatti negattivi fuq l-ambjent naturali jiġu evitati jew imnaqqsqa.

Illi dan it-Tribunal josserva li hekk kif indikat mill-ERA, il-Kapitolu 7 tar-rapport tal-EIA jinkludi valutazzjoni dwar l-impatti tal-progett fuq l-Avifauna, bl-istess ERA pprovdiet kopja tal-*Avifauna Baseline Report* [Dok G anness mar-risposta tal-ERA datata 11 ta' Mejju 2023] li għalhej il-Kapitolu 7 tal-EIA u r-rapport tal-AA jagħmlu referenza. It-Tribunal josserva li filwaqt li r-rapport tal-appellanti jidentifika numru ta' speci ta' prijorita, mill-*Avifauna Baseline Report* wkoll li jirrizulta gew identifikati l-ispeci ta' għasafar li gew osservat f'din iz-zona kif huwa ndikat fl-appendici 1 u 2, b'dan huwa bbażat fuq il-metodologija elekata fil-paragrafi 3.1 u 3.2 tal-istess rapport, u f'dan ir-rigward ir-rapport tal-appellanti ma jqajjimx thassib. It-Tribunal seta` josserva wkoll li fir-rapport tal-appellanti gew identifikati diversi impatti fuq l-

Avifauna, izda jirrizulta li dawn huma simili ghal dawk l-impatti identifikati fir-rapport tal-AA. Dawn l-impatti jinkludu dwal u storbju, u impatt kumulattiv ta' l-istess, u disturb ta' zoni fejn ibejtu l-ghasafar. Dawn l-impatti gew identifikati f'diversi partijiet tal-AA hekk kif segwenti:

“During operation, the paths will be used by hotel buggies to transport passengers and vehicles will be used to transport goods. This was the situation when the hotel was operational. Therefore, over time, dust impacts on the garrigue habitat adjacent to and in the vicinity of the paths will continue. Any birds nesting in these areas could also be impacted. Long term, the impact could therefore be a reduction in quality of the Annex I garrigue in the area which may affect its conservation status in the absence of mitigation and a displacement or even reduction in ground nesting birds.

Thus, in the absence of mitigation, the impact could be of major significance in the longterm. The impact will be reduced substantially (to minor) if the surface of the road connecting the Hotel to the village is treated with binding material, as also proposed in the Local Plan.”
[Paragrafu 5.14 fir-rapport tal-AA]

“5.20. Research provides evidence that noise and light pollution can have significant impacts on a number of animal taxa including, in particular, invertebrates. Impacts include changes in foraging and reproductive behaviours, reduction in fitness, increased risk of predation and reduced reproductive success (Newport et al, 2014). In the case of artificial light, such effects generally are a result of changes in orientation, disorientation, or misorientation, and attraction or repulsion from the altered light environment (Longcore & Rich, 2004). Most animals are sensitive to light and almost all have some form of identifiable photo receptors. In addition, a number of mammals are nocturnal, in particular, bat species.

5.21. Chapter 2 provides a lighting plan. Having been developed in line with the Guidelines for Ecologically Responsible Lighting (issued by Birdlife Malta in collaboration with NTMFEE), the impacts resulting from lighting at the hotel and village are considered to be of minor significance. However, given that the bungalows will be residential, there is the potential for individuals to use additional lighting outside of the approved guidelines, this could result in a major impact. It is therefore important that should the conversion of the bungalows into residences be approved, a condition is included in the operational permit that no additional lighting can be added to the bungalows by the individual owners. In this scenario the impact would be of minor significance.

Noise pollution

5.22. Chapter 12 of the EIA Report describes the noise impact on birds. It concludes that in respect of continuous noise during the construction of the Scheme, noise levels could potentially be of no significance to minor significance. The assessment predicts that noise reaching the bird populations at the receiver locations from outdoor entertainment activity with only background noise playing is of no significance. In the scenario where amplified noise is playing at full volume (from the terrace of the village restaurant, from around the hotel pool area, or from the terrace of the nearest bungalow), noise levels could exceed the ambient noise levels in the critical frequencies for communication, resulting in an impact of minor significance. However, it is acknowledged there is the potential for noise levels for outdoor entertainment to exceed the ambient noise levels in the critical frequencies for communication in locations closer to the noise sources than receiver locations (MP 2 and MP 3 in Figure 1.2 above), even in the scenario where only background music is playing. In respect of all scenarios for outdoor entertainment activity in the immediate vicinity of the noise source, the impact could potentially be of minor significance (for background music) to moderate significance (for amplified music played at full volume) in locations in close proximity to where the activity is taking place.” [Paragrafi 5.20 u 5.22 fir-rapport tal-AA]

Illi kif gie ndikat aktar kmieni, ir-rapport tal-AA ma jjeqafx biss billi jidentifika x'jistaw ikunu limpatti, izda jesigi li ghandhom ikunu implimentati mizuri ta' mitigazzjoni li permezz taghhom limpatt tal-izvilupp ma jkunx jaffetwa l-integrita tal-habitats u speci ta' mportanza. It-Tribunal b'mod partikolari josserva li r-rapport tal-appellanti jindika nuqqas li jigu rakkomandati mizuri ta' mitigazzjoni fir-rapport tal-EIA, izda l-integrita tas-sit ta' Natura 2000 hija regolata bil-process tal-AA, u huwa l-AA li b'mod specifiku ghandhu jistabbilixi jekk l-izvilupp inkluz il-mizuri ta' mitigazzjoni humiex ser jaffetwaw l-integrita taz-zona protetta. Fil-fatt kif indikat aktar kmieni il-mizuri rakkomandati fl-AA jinkludu mitigazzjoni dwar id-dwal u l-istorbju kemm fil-fazi ta' kostruzzjoni u operat, maniggar tal-kostruzzjoni u skart, hinijiet u perjodu meta jistaw isiru x-xoghlijiet, u monitoragg ta' diversi aspetti. Oltre minn hekk, il-kundizzjonijiet imposti mill-ERA bid-decizjoni taghha tal-15 ta' Lulju 2022 ikomplu jsahhu l-mizuri li gew imnizzla fir-rapport tal-AA, u b'hekk blimplimentazzjoni ta' dawn il-mizuri u kundizzjonijiet, ikompli jigi assigurat li l-integrita tas-sit ta' Natura 2000 ma tigix affetwata b'mod negattiv.

Illi dwar ir-rapport fuq il-Flora, it-Tribunal seta` josserva li fieh gie ndikat li fir-rapport tal-EIA ma' gewx identifikati zewg speci li huma *Euphorbia dendroides*, *Agave americana var. variegata*, u *Acacia cyclops*, filwaqt li jindika li xi speci ta' pjanti ohra setghaw ma' gewx identifikati minhabba z-zmien qasir li fieh kellu jsir ir-rapport. Dan ir-rapport jidentifika wkoll diversi mpatti li potenzjalment jirrizultaw mill-izvilupp valutat inkluz qlugh accidentali ta' sigar u arbuxelli indigeni, *transplanting* ta' sigar barra mill-istagun, il-prezenza ta' grieden waqt ilfazi ta' kostruzzjoni, impatti fuq il-flora b'rizultat tat-thawwil ta' sigar u arbuxelli proposti inkluz tniggis genetiku, haxix hazin li jibda jikber fiz-zona mhawwla u d-distruzzjoni ta' art xaghri li tammonta ghal 4,000 m.k.

It-Tribunal josserva li hekk kif indikat mill-ERA, il-Kapitolu 6 tar-rapport tal-EIA jinkludi valutazzjoni dwar l-impatti tal-progett fuq l-ekologija terrestri, bl-istess ERA pprovdiet kopja tal- *Ecology baseline study* u *Ecological Restoration Plan* [Dok I u Dok J annessi mar-risposta tal-ERA datata 11 ta' Meju 2023] li ghalih il-Kapitolu 6 tal-EIA u rrapport tal-AA jaghmlu referenza. It-Tribunal josserva li fl-*Ecology baseline study* wkoll gew identifikati l-ispeci tal-pjanti li gew osservat f'din iz-zona kif jirrizulta mill-parti 4.2 tar-rapport. Jirrizulta wkoll li dan il-parti tar-rapport jibda billi jindika li *"The list of species included all the species encountered in the AoS (Table 2). It does not consist of an exhaustive list from a detailed survey. The 61 species listed were those encountered during the survey within the AoS."* [enfasi mizjuda mit-Tribunal] Ghaldaqstant huwa car li l-lista ta' speci ta' pjanti identifikati fir-rapport tal-EIA ma teskludix il-possibilita li jkunu identifikati speci ohrajn.

It-Tribunal josserva ulterjorment li minkejja li fir-rapport tal-appellanti qed jigi ndikat b'mod specifiku li ma gewx identifikati tlett speci ta' pjanti, dan jonqos milli jindika b'mod specifiku jekk dawn humiex speci protetti, u filwaqt li l-istes rapport jidentifika wahda mill-ispeci, *Acacia cyclops*, bhala speci hija aljena. Oltre minn hekk, it-Tribunal josserva li filwaqt li dan ir-rapport jindika li l-possibilita dwar l-ezistenza ta' xi speci ta' pjanti ohrajn, din hija biss suppozizzjoni bla ebda prova. Aktar minn hekk, it-Tribunal josserva li l-impatti identifikat fir-rapport tal-appellanti gew identifikati wkoll fir-rapport tal-AA, b'ezempju ta' dan huwa ssegwenti estratt:

"Disturbance and/or damage to habitats and/or wildlife within and near the Scheme site:

- *During construction including effects of dust deposition, surface water runoff, noise and vibration, effects from trampling (including soil compaction and damage to vegetation) by heavy machinery and workmen; and accidental damage to communities outside the Scheme site by moving machinery;*

- *Disturbance of nocturnal fauna from the resultant noise and light pollution during operation;*

- *Escape of alien species at the site during construction and operation into natural habitats;*

[Paragrafu 5.8 fir-rapport tal-EIA]

Illi barra minn hekk, ir-rapport tal-appellanti jonqos milli jirrikonoxxi l-impatt positiv taliskema tar-restawr inkorporat fil-proposta, b'din giet identifikat fir-rapport tal-AA bhala *“Increase in ecological value in those areas earmarked for habitat restoration”* [Ibid.] B'zieda ma' dan, hekk kif indikat aktar kmien, ir-rapport tal-AA jirrakkomanda diveri mizuri ta' mitigazzjoni ghall-impatti potenzjali li gew identifikati li jinkludu mmanigjar tal-kostruzzjoni u tal-iskart, u monitoragg ta' diversi aspetti inkluz supervizzjoni minn ekologist fuq it*transplanting* u thawwil tas-sigar/arbuxelli. Dan filwaqt li gew imposti kundizzjonijiet mill-ERA li jkomplu isahhu l-mizuri li gew imnizzla fir-rapport tal-AA, u b'hekk bl-implimentazzjoni ta' dawn il-mizuri u kundizzjonijiet, ikompli jigi assigurat li l-integrita tassit ta' Natura 2000 ma tigix affetwata b'mod negattiv.

Illi dwar ir-rapport fuq l-ambjent marittimu, it-Tribunal seta` josserva li fieh gew identifikati diversi impatti inkuz dawk li jirrizulta mir-rimi ta' dranagg, impatti waqt il-fazi ta' kostruzzjoni kif ukoll waqt l-operat. It-Tribunal josserva li hekk kif indikat mill-ERA, ilKapitolu 9 tar-rapport tal-EIA jinkludi valutazzjoni dwar l-impatti tal-progett fuq l-ambjent marittimu, bl-istess ERA pprovdiet kopja tal-*Marine Ecology Baseline Report* [Dok C anness mar-risposta tal-ERA datata 11 ta' Mejju 2023] li ghalih ilKapitolu 9 tal-EIA u r-rapport tal-AA jaghmlu referenza. It-Tribunal seta` josserva li ghalkemm fir-rapport tal-appellanti qed jigi ndikat li m'hemmx stima dwar il-volum ta' dranagg, izda dan m'huwiex minnu ghaliex stima dwar dan giet pprovduta fit-tabella 2.2 tal-AA, b'din hija replika tal-istima dwar il-volum ta' dranagg indikata fit-tabella 3.2 tal-EIA, u li ghalha l-applikanti wkoll jaghmlu referenza fir-risposta taghhom ghar-rapporti tal-appellanti [Pagna 1 tar-*Respose to Marine Env Appeal submission_final* sottomess mill-applikanti fl-10 ta' Mejju 2023]. Barra minn hekk, filwaqt li r-rapport tal-appellanti qed jindika li jehtieg jigi kkunsidrat l-impatt tal-ilma tad-dranagg wara t-treatment, din hija wahda mir-*reserved matters* minhabba li tali nterventi jimmerita li jigu studjat b'aktar reqqa, u dan hekk kif specifikat fil-kundizzjoni numru 21.

Illi oltre r-rapporti pprezentati, l-appellanti jqajjmu wkoll thassib dwar il-firxa tal-izvilupp fuq art mhux zviluppata, kif ukoll thassib fuq l-estent ta' skavar.

Illi dwar il-firxa tal-izvilupp, l-appellanti jargumentaw li b'rizultat ta' dan ser ikun hemm telf ta' art xaghri f'sit ta' Natura 2000. Illi dan it-thassib tal-appellanti huwa msejjes fuq largument li ghalkemm giet identifikata ghal restawr ta' art xaghri, din iz-zona tinkludi partijiet li ser jigu zviluppata li jwassal ghal stima esagerata ta' l-art identifikata ghal restawr.

It-Tribunal jirreferi ghall-pjanti tal-lukanda proposta hekk kif elenkati fil-figuri 3.10 sa 3.19 fir-rapport tal-EIA, u minn dawn huwa evidenti li l-facilita tal-iSpa fil-livell 0 [Figura 3.14 fir-rapport tal-EIA] hija pozizzjonata fuq parti miz-zona li giet identifikata bhala parti mir-*restoration scheme* [Figura 3.18 fir-rapport tal-EIA]. It-Tribunal madankollu josserva ulterjorment li dan il-fatt ma giex injorat fir-rapport tal-EIA, anzi f'dan ir-rapport gie identifikat is-segwenti:

“3.54. To the north of the Hotel site, the hill that was largely excavated for the construction of the tennis courts is to be “reinstated”. The 1963 map of Comino, pre-dating the construction of the tennis courts, identifies the natural contour levels of the original hill. The architect advises that these same contour lines will guide the reconstruction of the hill, reinstating the bay’s north-western geological silhouette. The Hotel Spa will be integrated within this reconstructed volume.

3.55. The location of the spa within this reconstructed volume takes advantage of the existing excavation of the tennis courts to limit the depth of additional excavation. The ground floor of the spa is at 5 m above sea level, one metre lower than the Hotel’s general ground floor, in order to contain the spa volume within the contours of the original hill. The structural shell of the spa will be built of reinforced concrete, supporting a landscaped “crust” that follows the original hill contours, reinstating a reconstituted garrigue and maquis skin to

this area of the site. This same “crust” continues beyond the spa roof to meet the existing adjacent landscape. Chapter 6 describes the proposed Ecological Restoration Plan for the Scheme. Beneath the spa a reservoir of capacity 3,240m³ is proposed.” [Paragrafi 3.54 u 3.55 fir-rapport tal-EIA]

Illi mis-suespost jirrizulta li l-pozizzjoni tal-facilita tal-iSpa giet maghzula sabiex tiehu vantagg tal-volum li gia kien skavat meta saru t-*tennis courts* li prezentament jiffuraw parti mill-lukanda hekk kif evidenti fil-figura 3.4, fit-tisqifa tal-facilita hija ntiza li ssegwi l-*contours* originali u tigi rekostitwita bhala art xaghri u makkja. It-Tribunal josserva wkoll li l-proposta kkunsidrat fir-rapporti tal-EIA u l-AA tinkludi wkoll gibjun tal-ilma gdid taht l-art man-naha tat-tramuntana tal-lukanda, pozizzjonat fejn prezentament jezistu *tennis courts* ohra [Paragrafu 3.146 fir-rapport tal-EIA u paragrafu 2.142 fir-rapport tal-AA], u filwaqt li dan l-izvilupp ukoll jinsab pozizzjonat f'parti miz-zona identifikata bhala parti mir-*restoration scheme*, tali ma jfissirx li tali skema ma tistax tigi implimentata propju ghaliex tali zvilupp ser isir taht il-livell tal-art.

Illi dwar l-estent ta' skavar, l-appellanti jindikaw li f'partijiet dan ser ikollu fond ta' 6 metri u mhux 3 metri kif indikat mill-ERA, u li l-iskavar ta' 'l fuq minn 65,000 metru kubu materjal huwa ammont astronomiku meta wiehed jikkonsidra li s-sit jifforma parti minn *Natura 2000 network*.

Illi fir-rigward tal-fond tal-iskavar, jirrizulta li huwa minnu li fir-rapport sommarju tal-ERA gie ndikat li l-fond tal-iskavar huwa dak ta' 3 metri, u fir-risposta finali l-ERA taghmel referenza ghar-rapport tal-EIA li fieh huwa ndikat is-segwenti:

“5.23 The extent of the excavation at the Scheme will be relatively limited, constrained by the sea water level; it is envisaged that the maximum depth of the excavation will be less than 3 m below the level of the basement of the existing hotel.”

Illi mis-suepost jirrizulta li l-indikazzjoni tal-ERA dwar il-fond tal-iskavar hija msejjsa fuq dak li gie ndikat fir-rapport tal-EIA. It-Tribunal josserva li dwar il-fond tal-iskavar, l-appellanti qed jaghmlu referenza ghal pjanta D pprezentat minnhom [Sottomissjoni datata 2 ta' Marzu], b'din turi *sections* tal-lukanda. It-Tribunal madankollu josserva li tali pjanta m'hijjex wahda mill-pjanti elenkati fir-rapporti tal-AA u l-EIA, filwaqt li l-appellanti lanqas milli jindikaw il-provenjenza ta' dawn il-pjanti vis-avis r-rapporti tal-EIA u l-AA. It-Tribunal josserva ulterjorment li l-appellanti jirreferu ghal din il-pjanta bhala approvata, pero dan m'huwiex il-kaz ghaliex din pjanta ma tifformax parti mill-istudji approvati.

Illi fir-rigward tal-ammont ta' materjal li jirrizulta mill-iskavar, l-appellanti qed jaghmlu referenza ghas-sommarju tal-ERA dwar ir-rapporti tal-EIA u l-AA, u jindikaw li dan gie identifikat bhala impatt maggur. It-Tribunal hawnhekk josserva li l-estratt li l-appellanti jaghmlu referenza ghalieh fil-figura 8 tar-risposta finali taghhom jaqa taht il-parti 4 tar-rapport sommarju tal-ERA dwar ir-rapporti tal-EIA u l-AA. Din il-parti tar-rapport tal-ERA hija bit-titlu '*EIA REPORT FINDINGS.*' Fil-parti 5 ta' dan l-istess rapport, intitolata '*Appropriate Assessment (AA) findings,*' li hija sommarju tal-ERA dwar ir-rapport tal-AA, ma' giex indikat li l-iskavar huwa identifikat bhala wiehed mill-impatti, dejjem ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' l-AA. Illi ghaldaqstant ir-referenza tal-appellanti ghal estratt missommarju tal-ERA dwar ir-rapport tal-EIA (parti 4 tar-rapport) ma' ghandu l-ebda relevanza mal-konkluzzjonijiet tal-AA. Hawnhekk it-Tribunal jippreciza li l-iskop tal-EIA u tal-AA, ghalkemm it-tnejn jirrigwardaw valutazzjonni ambjentali, huma distinti hekk kif regolat billegislazzjonijiet sussidjarji 549.44 u 549.46, u dak li huwa relevanti sabiex jigi konkluz b'mod objettiv jekk l-impatti tal-progett ikunux ser jaffetwaw l-integrita tas-sit ta' Natura 2000 huma propju l-konkluzzjonijiet tal-AA, u mhux l-EIA.

Illi ghaldaqstant, filwaqt li min-naha tal-appellanti qed jigi argumentat li r-restawr ta' art xaghri ma jikkancellax id-distruzzjoni tal-pajsagg naturali u l-impatti tal-izvilupp inkluz liskavar, il-

mistoqsija li fl-ahhar mill-ahhar ghandha tigi mwiegba f'dak li ghandhu x'jaqsam mal-valutazzjoni tal-AA, hija jekk il-progett huwiex ser ikollu impatt fuq l-integrita tas-sit protett. Illi fir-risposti taghha, l-ERA tishaq li l-integrita tas-sit protett mhux ser tigi affetwata b'mod hazin, u minkejja li l-appellanti qed jikkontestaw din il-konkluzzjoni, il-provi mressqa minnhom ma jbidlux is-sustanza ta' din il-konkluzzjoni tal-ERA. It-Tribunal ghal darb'ohra jenfasizza li tali pozizzjoni mehuda mill-ERA fir-rigward tal-progett valutat fir-rapporti tal-EIA u l-AA tinkludi kemm il-mizuri ta' mitigazzjoni rakkomandati fir-rapport tal-AA, kif ukoll il-mizuri u kundizzjonijiet imposti minn din l-Awtorita li jkomplu jsahhu l-mizuri tal-AA.

Illi dan kollu jwassal ghall-kwistjoni jekk humiex applikabli s-subregolamenti (2), (3) u (4) tar-regolament 19. Illi fir-rigward tas-sub-regolament (2), dan jibda billi li jindika "*Jekk minkejja li jkun hemm evalwazzjoni negattiva tal-implikazzjonijiet fuq is-sit*", b'dan ifisser li tali subregolament huwa applikabli biss f'kaz li jkun konkluz mill-evalwazzjoni adatta (AA) li l-integrita tas-sit ser tkun affetwata b'mod negattiv. Illi madankollu, hekk kif indikat fil-paragrafu precedenti, fil-kaz odjern dan m'huwiex il-kaz ghaliex bis-sahha tal-mizuri u kundizzjonijiet imposti, l-integrita tas-sit protett mhux ser tigi affetwata. Illi ghaldaqstant huwa immaterjali dak li jargumentaw l-appellanti, ossia li l-kunsens tal-ERA jista jigi moghti biss f'kaz ta' IROPI, dan ghaliex l-IROPI huwa biss meqjus fis-sub-regolament (2), u fil-kaz odjern dan mhux applikabli.

Illi fir-rigward tal-Artikolu 6 tal-*Habitats Directive* indikat mill-appellanti, fir-risposta finali IERA tindika li r-regolament 19 tal-legislazzjoni sussidjarja 549.44 jittrasponi s-subartikoli 3 u 4 ta' dan l-artikolu, bis-subartikolu 6(3) huwa traspost fis-subregolament 19(1), u subartikolu 6(4) tad-Direttiva huwa traspost fis-subregolamenti 19(2), 19(3) u 19(4), b'hekk dawn it-tliet subregolamenti isegwu u iridu jinqraw flimkien.

Illi mhux fil-gurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal li jikkonsidra kif gew traposti l-ligijiet Ewropej fil-ligijiet lokali, pero huwa relevanti li tigi meqjusa dak li tghid il-ligi Ewropea sabiex ikun hemm gharfien ahjar ta' dak li hemm miktub fil-ligi lokali. Illi l-Artikolu 6 tal-*Habitats Directive* li ghaliex jaghmlu referenza l-appellanti u l-ERA jiddisponi hekk kif segwenti:

"1. For special areas of conservation, Member States shall establish the necessary conservation measures involving, if need be, appropriate management plans specifically designed for the sites or integrated into other development plans, and appropriate statutory, administrative or contractual measures which correspond to the ecological requirements of the natural habitat types in Annex I and the species in Annex II present on the sites.

2. Member States shall take appropriate steps to avoid, in the special areas of conservation, the deterioration of natural habitats and the habitats of species as well as disturbance of the species for which the areas have been designated, in so far as such disturbance could be significant in relation to the objectives of this Directive.

3. *Any plan or project not directly connected with or necessary to the management of the site but likely to have a significant effect thereon, either individually or in combination with other plans or projects, shall be subject to appropriate assessment of its implications for the site in view of the site's conservation objectives. In the light of the conclusions of the assessment of the implications for the site and subject to the provisions of paragraph 4, the competent national authorities shall agree to the plan or project only after having ascertained that it will not adversely affect the integrity of the site concerned and, if appropriate, after having obtained the opinion of the general public.*

4. *If, in spite of a negative assessment of the implications for the site and in the absence of alternative solutions, a plan or project must nevertheless be carried out for imperative reasons of overriding public interest, including those of a social or economic nature, the Member State shall take all compensatory measures necessary to ensure that the overall*

coherence of Natura 2000 is protected. It shall inform the Commission of the compensatory measures adopted.

Where the site concerned hosts a priority natural habitat type and/or a priority species, the only considerations which may be raised are those relating to human health or public safety, to beneficial consequences of primary importance for the environment or, further to an opinion from the Commission, to other imperative reasons of overriding public interest.”

Illi mis-suespost jirrizulta minnu dak li tindika l-ERA, ossia li s-subartikolu 6(3) tal-*Habitats Directive* huwa traspost fis-subregolament 19(1), u subartikolu 6(4) tad-Direttiva huwa traspost fis-subregolamenti 19(2), 19(3) u 19(4) tal-ligi lokali. Dan ifisser li anke l-mizuri ta' kumpens indikati mill-appellanti m'humiex relevanti fil-kaz odjern ghaliex kif gie ndikat aktar kmieni, l-integrita tas-sit protett mhux ser tigi affetwata. Fil-fatt jirrizulta li l-mizuri ta' mitigazzjoni addottati fil-kaz odjern huma skont it-ToRs relattivi tal-EIA u l-AA u ma jinkludu l-ebda mizuri ta' kumpens li jkunu jehtiegu jigi komunikati lill-Kummissjoni.

Illi l-appellanti f'dan l-aggravju jaghmlu wkoll refernza ghal gurispudenza tal-Qorti Ewropea tal-Gustizzja rigwardanti l-*Habitats Directive* li hija trasposta fil-ligijiet lokali skont legislazzjoni sussidjarja 549.44, b'hekk it-Tribunal stharreg dawn is-sentenzi li ghalhom ghamlu accenn l-appellanti. Pero qabel jipprocedi, it-Tribunal jippreciza li filwaqt li lappellanti qed jaghmlu referenza ghal numru ta' sentenzi tal-Qorti Ewropeja, dawn jonqsu milli jindikaw b'mod specifiku il-partijiet tas-sentenzi li huma ta' relevanza ghall-kaz odjern. It-Tribunal josserva wkoll li bl-ecezzjoni tal-kawza kontra r-Repubblika tal-Portugal, ilformat ta' dawn is-sentenzi jikkonsisti minn serje ta' mistoqsijiet mill-istat nazzjonali li jigu imwiegba mill-Kummissjoni.

Illi fid-decizjoni *Waddensee C127/02*, fil-mistoqsija 4 intalab is-segwent:

By Questions 4(a) to 4(c), the national court in essence asks the Court to clarify the concepts of 'appropriate steps' within the meaning of Article 6(2) of the Habitats Directive and 'appropriate assessment' within the meaning of Article 6(3) thereof and the conditions under which an activity such as mechanical cockle fishing may be authorised.

Fir-risposta ghal din il-mistoqsija l-Qorti qalet is-segwent:

... It is therefore apparent that the plan or project in question may be granted authorisation only on the condition that the competent national authorities are convinced that it will not adversely affect the integrity of the site concerned.”[...] [Paragrafu 59 tal-mistoqsija]

*“Therefore, pursuant to Article 6(3) of the Habitats Directive, the competent national authorities, taking account of the conclusions of the appropriate assessment of the implications of mechanical cockle fishing for the site concerned, in the light of the site's conservation objectives, are to authorise such activity only **if they have made certain that it will not adversely affect the integrity of that site.** That is the case where **no reasonable scientific doubt remains as to the absence of such effects** (see, by analogy, Case C-236/01 *Monsanto Agricoltura Italia and Others* [2003] ECR I-8105, paragraphs 106 and 113). Para 60: *Otherwise, mechanical cockle fishing could, where appropriate, be authorised under Article 6(4) of the Habitats Directive, provided that the conditions set out therein are satisfied.*” [Paragrafi 59 u 60 tar-risposta]*

Illi mis-suespost huwa car li huwa fejn jibqa d-dubju li l-integrita tas-sit protett ser tigi affetwata bilprogett, jiskatta il-mekkanizmi tal-Artikolu 6(4). Pero fil-kaz odjern dan ma jirrizultax li huwa l-kaz, ghaliex wara li saru r-rapporti tal-EIA u l-AA, fejn l-Awtorita regolatorja hasset il-bzonn, din imponiet il-kundizzjonijiet taghha sabiex tigi ssalvagwardjat l-integrita tas-sit protett. Illi sitwazzjonijiet simili dwar l-integrita ta' sit protett taht din id-Direttiva, u meta jiskattaw il-mekkanizmi tal-Artikolu 6(4) gew moghtija fid-decizjonijiet segwenti.

Illi fil-kawza *Solvay (C-182/10)*, fil-mistoqsija numru 5 intalab is-segwent: *“By its fifth question, the referring court asks essentially whether Article 6(3) of the Habitats Directive must be*

interpreted as allowing a legislative authority to authorise a plan or project without having ascertained that it will not adversely affect the integrity of the site concerned.” [Paragrafu 65 tal-mistoqsija], u fir-risposta tal-Qorti gie ndikat is-segwent:

“Para 70- The answer to Question 5 is therefore that Article 6(3) of the Habitats Directive must be interpreted as not allowing a national authority, even if it is a legislative authority, to authorise a plan or project without having ascertained that it will not adversely affect the integrity of the site concerned.”

Illi fil-kawza *Orleans v. Vlaams Gewest C-387/15*, gie ndikat is-segwent:

In the light of the foregoing considerations, the answer to the question referred is that Article 6(3) of the Habitats Directive must be interpreted as meaning that measures, contained in a plan or project not directly connected with or necessary to the management of a site of Community importance, providing, prior to the occurrence of adverse effects on a natural habitat type present thereon, for the future creation of an area of that type, but the completion of which will take place subsequently to the assessment of the significance of any adverse effects on the integrity of that site, may not be taken into consideration in that assessment. Such measures can be categorised as ‘compensatory measures’, within the meaning of Article 6(4), only if the conditions laid down therein are satisfied.” [Paragrafi 52 u 64]

Illi l-appellant fir-rigward tad-decizjoni C-387-15 qed jindikaw li l-mizuri ta’ kumpens ma jistawx jittiehdu in konsiderazzjoni fl-istudju. Pero fil-kaz odjern ma jirrizultax li ntalbu xi mizuri ta’ kumpens ghalix dak mitlub mill-ERA huma mizuri ta’ mitigazzjoni sabiex jitnaqqsu limpatt u mhux biex jipattu (jikkumpensaw) ghal hsara. Di fatti jirrizulta li l-mizuri rakkomandati fir-rapport tal-AA huma mizuri ta’ mitigazzjoni li fuqhom jtkellem wkoll itToRs tal-AA mahruqa mill-ERA, filwaqt li anke l-mizuri u kundizzjonijiet imposti mill-ERA fiddecizjoni tal-15 ta’ Lulju 2022 huma mizuri ta’ mitigazzjoni sabiex l-integrita tal-sit protett ma tigix affetwata. Kif jindikaw l-istess appellanti, tezisti distinzjoni bejn mizuri ta’ mitigazzjoni u mizuri ta’ kumpens, b’dawn tal-ahhar huma applikabli f’kaz li jkun invokat l-Artiklu 6(4) hekk kif traspost fil-legislazzjoni sussidjarja 549.44, izda fil-kaz odjern dan m’huwiex il-kaz.

Illi finalment, fid-decizjoni kontra r-Repubblika tal-Portugal gie ndikat is-segwent:

“In those circumstances, it must be held that, by implementing a project for a motorway whose route crosses the Castro Verde SPA, notwithstanding the negative environmental impact assessment and without having demonstrated the absence of alternative solutions for the route concerned, the Portuguese Republic has failed to fulfil its obligations under Article 6(4) of the Habitats Directive.” [Paragrafu 40]

Illi dan kien kaz fejn gie konkluz li kien hemm nuqqas li jigi sodisfatt l-Artiklu 6(4) tal-*Habitats Directive*, li fil-kaz odjern mhux relevanti.

It-Tribunal finalment jikkonkludi billi ghal darb’ohra josserva li fil-kaz odjern, l-Awtorita regolatorja li hija l-ERA, kkonkludiet li l-progett valutat fir-rapporti tal-EIA u l-AA mhux ser jaffetwa b’mod hazin l-integrita tas-sit ta’ Natura 2000 sakemm jigu implimentati l-mizuri ta’ mitigazzjoni li jinkludi wkoll il-kundizzjonijiet imposti mill-istess, u filwaqt li l-appellanti qed jikkontestaw tali konkluzzjoni, il-provi mressqa minnhom ma’ jbidlux is-sustanza ta’ din ilkonkluzzjoni tal-ERA.

Ghaldaqstant jirrizulta li l-pozizzjoni tal-ERA hija ma’ dak li titlob il-legislazzjoni sussidjarja 549.44, u b’hekk it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Ir-Raba Aggravju

Illi hawnhekk qed jigi argumentat li d-decizjoni tal-ERA hija bi ksur tar-regolament 32(1)(c) tal-legislazzjoni sussidjarja 549.46 (regolamenti tal-EIA) ghalix gialadarba filkonkluzzjonijiet tal-EIA u l-AA huwa ndikat li ser ikun hemm effetti negattivi magguri li ma jistawx jigu

mmitigati jew eliminati, din l-Awtorita kellha tirrakkomanda li l-progett jigi rrifjutata, michud jew ristrett.

Illi fir-risposta tal-ERA jigi argumentat li l-appellanti jaghmlu apprezzament zbaljat tarregolament citat minnhom, filwaqt li tishaq li l-valutazzjoni taghha hija wahda komprensiva hekk kif mitlub mill-legislazzjoni sussidjarja 549.46, u li l-miżuri u kundizzjonijiet taghha flimkien ma dawk imposti minn entitajiet ohra bhal dawk tal-SCH, huma adegwati.

Illi r-regolament 32(1)(c) tal-legislazzjoni sussidjarja 549.46 jiddisponi s-segwent:

“31.(1) L-Awtorità tista' f'kull stadju tirrakkomanda lill-awtorità responsabbli mill-permessi li l-permess għal xi proġett propost li jkun jaqa' fl-ambitu ta' dawn ir-regolamenti jigi miċħud, skartat, jew ristrett b'xi mod ieħor, jekk tkun tal-fehma li: (ċ) il-proġett ikollu effetti ambjentali inaċċettabbli, hekk li l-ikkunsidratar tiegħu aktar fid-dettall ikun ineffikaċi, inutli, kontroproduċenti, jew inkella jkun jikkonfliggi ma' obbligi ambjentali oħra;”

Illi mis-suespost huwa car li filwaqt li r-regolament 32(1)(c) jaghti s-setgha lill-ERA li tirrakkomanda lill-Awtorità tal-Ippjanar li applikazzjoni li taqa fl-ambitu tar-regolamenti tal-EIA tigi michuda skartata, jew ristretta minhabba impatti inaccettabbli, tali regolament mhux mandatorju li jigi applikat. Dan partikolarment meta fil-konkluzjoni taghha l-ERA ma waslitx għall-konkluzjoni li l-progett ser ikollu impatti ambjentali inaccettabbli, liema konkluzjonijiet huma mertu tal-appell odjern.

Għal dawn il-motivi, ma jirrizulta li kien hemm l-ebda ksur tar-regolament 32(1)(c) tal-legislazzjoni sussidjarja 549.46, u għaldaqstant dan l-aggravju qed jigi michud.

Il-Hames Aggravju

Illi dan l-aggravju jirrigwarda aspetti tal-progett li thallew mill-ERA bhala *reserved matters*, bl-appellanti jargumentaw li m'hemm l-ebda raguni ghaliex dawn l-aspetti ser issiru fi stadju aktar tard, u li tali decizjoni tirrizulta f'evalwazzjoni mhux ezawrjenti u frammentazzjoni talprogett. L-appellanti jargumentaw li tali nuqqas huwa aggravata bil-fatt li l-ERA ma' wettqietx studju dwar il-*carrying capacity* ta' Kemmuna kif mehtieg bil-*Management Plan* relattiv.

Illi fir-risposti tal-applikanti u tal-ERA jigi sostnut li ma sar l-ebda spezzettar tal-progett, bl-ERA tispjega ulterjorment li filwaqt li dawn l-aspetti gew meqjusa waqt il-valutazzjoni talproposta u riflessi fl-istudji, inhass li tali aspetti jimmeritaw aktar attenzjoni, u huwa għalhekk li thallew bhala *reserved matters*. L-ERA tishaq li l-ebda xogħolijiet ma jistgħu jinbdew qabel ir-*reserved matters* jigu ndirizzati għas-sodisfazzjon taghha.

Illi l-legislazzjoni sussidjarja 549.46 tipprovdi d-definizzjoni segwenti:

“spezzettar ta' proġett” tfisser il-frammentazzjoni jew qsim biċċa biċċa ta' proġett fi żviluppi iżgħar, b'tali mod li l-valutazzjoni sħiħa u xierqa tal-proġett kollu u tal-impatti ambjentali tiegħu mat kunx possibbli jew tisfa mħassra, imxekkla, ippreġudikata, mgħawġa, evaža, ikkumplikata, jew inkella ma tkunx effikaċi, minħabbaindikazzjoni sottovalutata, qarrieqa, mhux kompluta, ambigwa jew litagħti indikazzjoni tardiva tal-iskala attwali, talkaratteristiċi, tal-kuntest u jew l-implikazzjonijiet reali tal-proġett;

Illi l-aspetti li qed jigu elenkati mill-appellanti huma d-disinn tal-mollijiet fuq il-*Posidonia*, leffetti tas-sistema *geo-thermal* fuq il-geologija u l-idrologija tal-gzira, u l-impatt kumulattiv in konessjoni man-numru ta' vizitaturi ta' Kemmuna.

Illi b'risposta għal dawn l-aspetti, l-ERA b'mod specifiku tindika:

- Illi kemm l-EIA u l-AA qiesu u ndirizzaw ix-xogħolijiet fuq il-mollijiet u l-impatti tagħhom fuq l-ambjent naturali, u minn dawn rrizultaw x'impatti huma mistennija u għaldaqstant ġew proposti miżuri sabiex jitnaqqsu dawn l-effetti, b'hekk id-disinn u l-post tal-mollijiet jimmeritaw aktar attenzjoni.

- Illi s-sistema *geothermal* giet meqjusa fir-rapport tal-EIA u ndirizzata f'aktar dettal f'appendici segwenti, u anke f'dan il-każ, l-Awtorità jidrilha li minkejja li bhala inizjattiva din taf tkun ta' benefiċċju, din jisthoqqilha analizi aktar profundita.

- Illi l-kummenti fir-rapport tagħha dwar l-EIA u l-AA dwar il-kwistjoni tat-twaqqiegħ u rilokazzjoni tan-*Nissen hut* tirrifletti l-kummenti tal-SCH waqt il-konsultazzjoni pubblika, b'hekk dan huwa dettall li jista' jiġi indirizzat 'il barra mill-proċess tal-EIA.

- Illi filwaqt li l-bini mill-gdid ta' impjant għat-trattament tal-ilma maħmuġ ġie rifless fir-rapport tal-EIA u appendici segwenti, dan ser ikun sugġett għall-applikazzjoni separata u ġie mhalli bhala *reserved matter* minhabba l-fatt li mill-valutazzjoni li saret deher bic-car li certu interventi jirrikjedu aktar analizi bir-reqqa, b'dan mhux talli mhux spezzettar tal-proġett u l-valutazzjoni tiegħu, izda huwa kontinwazzjoni importanti tal-istess proċess, l-istess bħal aspetti oħra bhal *landscaping plan*, *lighting plan*, il-programm ta' miżuri dettaljati għall-ġestjoni tax-xogħlijiet ta' kostruzzjoni u l-programm ta' monitoraġġ, eċċ.

- Illi s-sitwazzjoni tal-*Blue Lagoon* m'hijex paragonabbli ma' l-izvilupp odjern li ser ikun gestit b'mod komprensiv, u l-istudju dwar il-*carrying capacity* tal-*Blue Lagoon* huwa intiż sabiex ikun hemm immaniġjar aħjar ta' l-istess, u jmur lil hinn mill-pożizzjoni tal-ERA fuq il-kaz in mertu. Tindika wkoll li l-istess lanjanza dwar il-*carrying capacity* ta' Kemmuna ġia tressqet mill-appellanti u mwiegba mill-koordinatur tal-EIA waqt il-proċess ta' konsultazzjoni pubblika. Illi fl-ambitu ta' dak indikat fir-risposta tal-ERA, it-Tribunal josserva li l-impatt tal-proġett fuq il-*Posidonia* gew valutati b'mod komprensiv fil-Kapitoli 8 u 9 tar-rapport tal-EIA u fil-Kapitoli 4 u 5 tar-rapport tal-AA, u hekk kif tispjega l-ERA, minn din il-valutazzjoni rrizulta x'impatti huma mistennija u gew proposti miżuri sabiex jitnaqqsu l-effetti tal-mollijiet, kif segwentement ġew proposti miżuri sabiex jitnaqqsu l-effetti ta' dawn. Dan jirrizulta missommarju tal-ERA dwar ir-rapporti tal-EIA u l-AA, specifkament paragrafu 4.5 [Dok ERA 2 anness mar-risposta inizzjali tal-ERA], u abbazi t'hekk l-ERA kienet tal-fehma li d-disinn u l-pożizzjoni tal-mollijiet jimmeritaw li jigu mistharga f'aktar dettall, pero certament ma jistax jinghad li l-impatt tal-mollijiet fuq il-*Posidonia* ma ġiex ikkunsidrat.

Illi mhux l-istess jista jinghad għas-sistema *geo-thermal* għaliex filwaqt li r-rapporti tal-EIA u tal-AA jipprovdu xi dettalji dwar din is-sistema ta' energija rinovabli, dawn ma jinkludux valutazzjoni dwar x'impatti din is-sistema jista jkollha. It-Tribunal josserva li filwaqt li linkluzzjoni ta' energija rinovabli fil-proġett hija xi haga li għandha tigi inkoragguta, dan laspett tal-proposta mhux wiehed mill-għanijiet principali tal-proġett, u b'hekk l-ERA kienet korretta li tqies dan l-aspett bhala *reserved matter* skont il-kundizzjoni 19, dana sabiex issistema *geo-thermal*, inkluz kwalunkwe impatti, ikunu jistaw jigu mistharrga ulterjorment. Jekk jinstab li l-impatt ta' tali sistema tkun inaccettabli dan l-aspett ta-proposta jista facilment jiġi emendat jitnehha.

Illi fir-rigward tal-impatt kumulattiv in konessjoni mall-vizitaturi ta' Kemmuna, it-Tribunal flewwel lok josserva li dan jaqa fl-ambitu ta' dak li kellu jgi valutat fir-rapport tal-EIA, u dan hekk kif jirrizulta mit-ToRs relattivi mahruga mill-ERA. Illi l-impatt kumulattiv li qed jiġi ndikat mill-appellanti huwa li bil-prezenza ta' dan il-proġett, numru ta' vizitaturi jistaw jithajjru jaqsmu l-gzira biex jilhqu l-ammunitajiet inkluzi fil-proġett. It-Tribunal josserva wkoll li l-impatti kumulattivi gew valutati fil-Kapitolu 13 tar-rapport tal-EIA, bis-segwenti paragrafi fil-parti rigwardanti *Terrestrial Ecology* jindikaw hekk kif ġej:

“13.17. The presence of a hotel and the bungalows for residential accommodation means that the area is expected to experience continued footfall as visitors and the new bungalow owners may decide to explore the island (on foot). This is likely to result in trampling of the habitats in the area. Such disturbance could potentially result in negative impacts on habitats of conservation significance in the area. Impacts from trampling as a result of the presence of tourist accommodation can therefore be expected to be similar to

that experienced when the hotel was in operation. The risk could be reduced with the hotel providing information on the importance of the habitats on the island and encouraging guests to use existing footpaths.

13.18. However, the proposed change in use of the bungalows from a tourism accommodation complex that operates for part of the year (like the hotel) to a potentially permanent residential complex could significantly increase the risk of trampling. The impact, though uncertain in view that the likelihood of owners transferring to live permanently on the island is an unknown, would be of major significance in the light that the current resident population counts only 3 persons. Any addition of permanent residents can have a severe impact on the ecology of the island. "[ENFASI MIZJUDA]

Illi mis-suespost huwa ampjament car li l-impatt kumulattiv in konessjoni mall-vizitaturi ta' Kemmuna gie kkunsidrat fir-rapport tal-EIA, b'hekk ma jirrizulta li kien hemm l-ebda nuqqas f'dan ir-rigward.

Illi kwistjoni ohra mqajjma mill-appellanti huwa l-allegat nuqqas min-naha tal-ERA li twettaq studju dwar il-*carrying capacity* ta' Kemmuna. Illi kif tindika l-ERA fir-risposta taghha, listess lanjanza tqajjmet waqt il-konsultazzjoni pubblika, u mwiegba mill-koordinatur tal-EIA, fil-fehma tat-Tribunal b'mod korrett, li tali ma' taqax fl-ambitu tal-EIA in kwistjoni. Nonostante dan, huwa mportanti li jigi ssenjalat li l-impatt kumulattiv tal-vizitaturi mhux biss gie identifikat fir-rapport tal-EIA, izda anke saret rakkomandazzjoni sabiex tinghata informazzjoni u gharfien fuq l-importanza tal-habitats protetti sabiex jigi mitigat l-impatt fuq l-ekologija terrestri.

It-Tribunal finalment jikkonkludi billi jippreciza li filwaqt li l-kundizzjonijiet miposti mill-ERA jinkludu diversi *reserved matters* ohra, l-ilment tal-appellanti f'dan l-aggravju huwa limitat ghar-*reserved matters* li gew kkunsidrat hawn supra, u ma rrizultax li kien hemm l-ebda nuqqasijiet ghaliex ghalkemm l-impatt tas-sistema *geo-thermal* ma gewx studjati fir-rapport tal-EIA u l-AA, dan mhux wiehed mill-ghanijiet principali tal-progett u jista jigi eskluż millproposta, b'hekk l-ERA kienet korretta li tqies dan l-aspett bhala *reserved matter*.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Is-Sitt Aggravju

Illi dan l-aggravju jirrigwarda l-mizuri ta' mitigazzjoni imposti mill-ERA, bl-appellanti jargumentaw li dawn huma nebuluzi u mhux infurzabbli stante li jmorru lil hinn mill-kontroll tal-izviluppatur u tal-ERA, u b'hekk huma inadewwati u bi ksur tat-*Terms of Reference* tal-AA.

Illi fir-risposti tal-applikanti u tal-ERA jigi ribattut li mhux minnu li l-mizuri ta' mitigazzjoni ma jistghux jigu infurzati, u dan partikolarment in vista tal-obbligi kuntrattwali inkluzi filkundizzjoni numru 7 tal-ERA. Min-naha taghha, l-ERA tishaq li l-mizuri u kundizzjonijiet imposti gew rakkomandati abbazi tal-valutazzjoni ambjentali u li l-kundizzjoni numru 7 hija principarjament ntiza sabiex l-aktar aspetti kruċjali tal-izvilupp ikunu regolati b'mod komprensiv, filwaqt li tishaq li f'kaz li tali kundizzjoni jew partijiet minnha ma jigux sodisfatti fil-kuntratt, ix-xogħlijiet ma jistghux jinbdew. L-ERA tikkonkludi billi tindika li l-kundizzjonijiet imposti, inkluz dawk preventivi, dawk relatati ma' l-operat, u *reserved matters* ghas-sottomissjoni ta' *Works Method Statement, Landscaping plan, Lighting plan, u Restoration Method Statement*, juru bic-car hija qieset il-merti tal-proposta b'mod komprensiv, bir-raguni ghal dawn il-kundizzjonijiet hija sabiex jigi accertat li l-ambjent jigi salvagwardjat.

It-Tribunal fl-ewwel lok josserva li filwaqt li l-appellanti qed jindikaw li l-mizuri u kundizzjonijiet imposti huma bi ksur tat-ToRs tal-AA, dawn jonqsu milli jindikaw b'mod car kif dan huwa l-kaz. Illi fl-aggravju taghhom, l-appellanti qed jaghmlu referenza ghall-mizuri segwenti:

● Mizura taht it-titlu *Comprehensive Management of the Development and its Ancillary Uses*, bl-appellanti jindikaw li bl-ebda mod I-ERA ma' tista tenforza li ma' jkunx hemm estensjonijiet u zviluppi ancillari fil-futur.

● Mizura (ii) li tesigi li l-uzi permessibli jkunu biss residenzjali, bl-appellanti jindikaw li l-ERA tikkontradici lilha nnifisa meta hija stess rrakomandat l-approvazzjoni ta' stabbiliment talikel Klassi 4D u hanut Klassi 4B fi hdan SAC;

● Mizura (iii) li tesigi restrizzjoni fuq l-introduzzjoni ta' vetturi, bl-appellanti jindikaw li din m'hijiex cara jew kwantifikabbli;

Illi l-mizuri kollha li l-appellanti qed jikkontestaw huma mnizzla taht il-kundizzjoni 7 tal-ERA li taqra kif segwenti:

"7. The site shall be operated and managed as a single complex. Works shall only commence once applicant is in possession of a written agreement with ERA comprehensively regulating the detailed operational use including the parameters below. Such agreement shall constitute an integral part of the development permit and shall be contractually binding on all owners, tenants and operators under all circumstances including but not limited to full or partial transfer of title.

i. Prohibition of ad hoc future lateral or vertical extensions and ancillary development (e.g. pools, landscaped areas);

ii. The permitted uses shall be residential/accommodation only;

iii. Restrictions on the introduction of vehicles;

iv. Compliance with comprehensive lighting scheme and avoidance of additional light pollution;

v. Limitation of operational noise emissions; vi. Infrastructural services and connections for individual units and rooftop installations; and vii. Compliance with comprehensive landscaping scheme."

Illi hekk kif indikat minn dan it-Tribunal fl-ewwel aggravju, din il-kundizzjoni tesigi li lapplikanti jidhlu f'obligu kuntrattwali sabiex l-operat u l-immaniggjar tas-sit ikun bhala kumpless wiehed, u dan sabiex jigi accertat li l-aktar aspetti kruċjali ta' dan l-izvilupp, inkluz l-uzu u l-operat tieghu, ikunu regolati b'mod komprensiv. It-Tribunal josserva l-appellanti ma ressqu l-ebda prova dwar kif tali m'hijiex infurzabbli, u ghal kuntrarju ta' dak li jallegaw lappellanti, tali kundizzjoni hija fil-kontroll tal-izviluppatur u tal-ERA ghaliex huwa bejn dawn iz-zewg partijiet li jintlahaq il-ftehim kuntrattwali fuq l-aspetti elekti fil-mizuri (i) sa (vii).

Illi l-appellanti jargumentaw li l-ERA bl-ebda mod ma tista tenforza li ma jkunx hemm estensjonijiet u zviluppi ancillari fil-futur. It-Tribunal dwar dan josserva li l-mizura (i) tesigi li ma jkunx hemm estensjonijiet *ad hoc* fil-futur, u tali mizura ma gietx kontestata millapplikanti, b'hekk ma jirrizultax li hemm xi kontestazzjoni dwar din il-mizura. It-Tribunal jissenjala li fil-mument din il-mizura hija fil-kontroll tal-applikanti, u hekk kif tesigi l-istess kundizzjoni, dan il-ftehim kuntrattwali ghandhu jorbot lis-sidien, l-inkwilini u l-operaturi kollha, b'hekk anke f'kaz ta' trasferimenti, il-mizuri jibqaw applikabli u infurzabli b'mod kuntrattwali.

Illi fir-rigward tal-mizura (ii), l-appellanti jindikaw li hija kontradittorja ma dak li gie rakkomandat fl-approvazzjoni tal-ERA, u dan ghaliex il-mizura tindika li l-uzi permessibli jkunu biss residenzjali u t'akkomodazzjoni, filwaqt li l-proposta tinkludi stabbiliment tal-ikel u hanut. It-Tribunal ma jara li hemm l-ebda kontradizzjoni ghaliex dawn l-istabbilimenti kummercjali huma facilitajiet ancillari ma' l-uzi primarji tal-progett, ossia il-lukanda u lbungalows residenzjali wli gew kkunsidrati fl-EIA.

Illi fir-rigward tal-mizura (iii), l-appellanti jilmentaw li din m'hijiex cara jew kwantifikabbli. It-Tribunal josserva li din il-mizura ghad trid tigi ndikat fil-ftehim kuntrattwali li ghadu jrid isir bejn l-applikanti u l-ERA, u b'hekk huwa f'dan il-ftehim li jkun hemm kjarezza dwar din il-mizura in linea ma dak li gie valutat u kkunsidrat fil-processi tal-EIA u l-AA.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Is-Seba' Aggravju

Illi dan l-aggravju b'mod ewlieni jirrigwarda l-partecipazzjoni pubblika, bl-appellanti jindikaw li l-ERA mxiet bi ksur tar-regolament 32A(1) tal-legislazzjoni sussidjarja 549.46 (regolamenti tal-EIA) minhabba li njorat kummenti mill-pubbliku u anke l-opinjoni tal-SCH. L-appellanti jindikaw li l-unika forma ta' risposti kienu dawk moghtija mill-koordinatur tal-EIA, b'dawn hafna drabi kienu kriptici u mhux sodisfaċenti.

Illi fir-risposta tal-ERA tishaq li hija qieset il-kummenti li rceviet mill-pubbliku u b'hekk imxiet konformi mar-regolament 32A(1). Tindika wkoll li l-istess lanjanza gia giet imressqa mill-appellanti u mwiegba mill-koordinatur tal-EIA waqt il-process ta' konsultazzjoni pubblika, u ssostni li l-SCH kienet ikkonsultata u involuta tul il-process kollu tal-EIA.

Illi r-Regolament 32A(1) tal-legislazzjoni sussidjarja 549.46 jesigi li jkun hekk kunsiderazzjoni xierqa tal-kummenti tal-pubbliku billi jiddisponi hekk kif segwenti:

“Meta l-Awtorità tipprovd i r-rakkomandazzjonijiet tagħha wara t-tlestija ta' valutazzjoni tal-impatti ambjentali, l-Awtorità għandha tqis kif dovut il-kummenti li tkun irċiviet mill-pubbliku u mill-pubbliku interessat skont dawn ir-regolamenti.”

It-Tribunal fl-ewwel lok josserva li l-appellant naqsu milli jipprezentaw xi prova konkreta dwar dak li qed jallegaw, ossia li l-ERA naqset milli tikkonsidra il-kummenti li rceviet. Filfatt, prova kuntrarja ta' dak li qed jallegaw l-appellanti huma d-diversi kummenti rcevuti fil-process tal-EIA li gew elenkati fl-istess, bhal per ezempju il-kummenti u thassib imressqa waqt il-konsultazzjoni pubblika [Disponibli fuq is-sit elettroniku tal-ERA], il-kummenti u thassib imressqa fil-fazi inizjali talkumpilazzjoni tar-rapport tal-EIA li huma mnizzla fil-Kapitolu 3 tar-rapport tal-EIA, u lkummenti u thassib imressqa wara li gie komplut ir-rapport tal-EIA li gew elenkati mar-risposta inizjali tal-ERA [Skont dokument ERA 5 anness mar-risposta inizjali tal-ERA]. Hawnhekk it-Tribunal jissotlinea għal dawn is-sottomissjonijiet fir-rapport tal-EIA hemm il-kummenti tal-kkoordinatur tal-EIA u li daw jiffurmaw parti integrali mill-process tal-EIA u min dak li kkunsidrat l-ERA. Fil-fatt hdejn ir-risposta tal-koordinatur hem mir-rispostatal-ERA. Oltre minn hekk, it-Tribunal josserva li d-decizjoni tal-ERA tal-15 ta' Lulju 2022 ittiehdet waqt il-laqgħa fil-pubbliku hekk kif mitlub bir-regolament 20 tal-legislazzjoni sussidjarja 549.46, u l-appellanti b'hekk kellhom ukoll l-opportunita li jressqu lillmenti u t-thassib tagħhom waqt din il-laqgħa.

Illi minkejja li l-appellanti m'humie x jindikaw b'mod daqstant specifiku f'liema istanza jew istanzi l-ERA naqset milli tikkonsidra l-kummenti mill-pubbliku, dawn jatribwixxu tali nuqqas għal diversi kwistjonijiet li skont huma naqsu milli jigu kkunsidrati, b'dawn jinkludi kemm kwistjonijiet li qed jigu mqajjma fl-appell odjern, kif ukoll kwistjonijiet ohra bhall-espansjoni tal-impront tal-progett, il-*batching plant* tal-konkos, x'jigri fl-eventwal nuqqas ta' moniteragg, l-effett fuq id-*Dark Sky Heritage*, l-impatt vizwali u l-inadekwatezza tas-sigar zghar proposti.

Illi dwar il-kwistjoni taz-zieda ta' vizitaturi, il-koordinatur tal-EIA indika li *“The EIA describes the maximum capacity of the Scheme in paragraph 3.35 of the EIA Report. A carry capacity of the whole Island is beyond the scope of the EIA. The impact of trampling has been assessed in the EIA Report as being minor to major. With the proper implementation of mitigation this can be reduced to minor.”* [Ibid.]. Barra minn hekk, it-Tribunal ifakkar li fl-EIA giet rakkomandata mizura sabiex tinghata informazzjoni u għarfien fuq l-importanza tal-habitats protetti lill-vizitaturi, u din għandha tiffirma parti mill-permessi ambjentali specifkati fil-kundizzjoni 5 tal-ERA. Hawnhekk it-Tribunal jagħmel ukoll referenza għal dak ikkunsidrat fuq dan fil-hames aggravju.

Illi dwar il-kwistjoni tal-impront tal-progett, it-Tribunal għal darb'ohra josserva li tali kwistjoni giet ikkunsidrata tant li fil-process saru xi bidliet fil-konfigurazzjoni tal-proposta u anke tnaqqis fil-proposta, b'mod ewlieni tnaqqis ta' zewg bungalows, tnaqqis fit-tul talmollijiet u t-tnehhija tal-moll originarjament propost fil-kosta tat-tramuntana tal-bajja ta' Santa Marija. Dan gie in parti riflless fil-kumment tal-koordinatur tal-EIA li f'dan ir-rigward indika *“Amended*

plans have been submitted which propose the removal of 2 bungalows. [...] The plans have been modified to exclude 2 bungalows as shown in Appendix 3.” [Dok ERA 5 anness mar-risposta inizzjali tal-ERA]

Illi dwar il-kwistjoni tal-*batching plant* tal-konkos, il-koordinatur tal-EIA indika li *“The Construction Management Plan must include clear mitigation measures to ensure that there is no spillover of construction activity as described in para 6.42 of the EIA Report.”*

Illi dwar il-kwistjoni x’jigri fl-eventwal ta’ nuqqas ta’ monitoragg, il-*Works Method Statement* (WMS) mitlub mill-ERA jinkludi wkoll xoghlijiet ta’ monitoragg [Parti 6 tat-ToRs tal-WMS], bil-kundizzjoni (i) tesigi li *“(i) The environmental monitoring programme addressing the relevant works identified in the WMS and their risks to the natural environment, shall be submitted within a reasonable period of time in advance (e.g. 1 month), prior to the commencement of works on site, for ERA’s approval. The monitoring programme shall be in place throughout the construction phase, or for any period specified by ERA”* [ENFASI MIZJUDA]. Dan ifisser li fl-eventwal ta’ nuqqas ta’ monitoragg ikun hemm ksur tal-kundizzjonijiet imposti, u f’dan il-kaz ghandhom jittiehdu l-passi kollha necessarji mill-ERA.

Illi dwar il-kwistjoni fuq l-effett fuq id-*Dark Sky Heritage*, il-koordinatur tal-EIA indika li *“The lighting plan presented in Appendix 4 takes note of the importance of the site. The assessment made in the EIA Report considers the policies as described in Chapter 4 of the EIA Report.”*. Barra minn hekk, it-Tribunal ifakkar li l-iskema tad-dawl hija soggetta għallkundizzjonijiet 7 (*reserved matters*) u 17 (*lighting scheme*).

Illi dwar il-kwistjoni fuq l-impatt vizwali, il-koordinatur tal-EIA indika li *“Appendix 10 contains images showing the wireframe of the proposed development that has been rendered transparent so that the existing building can be seen. Images are provided for all the viewpoints contained in the EIA.”* [Dok ERA 5 anness mar-risposta inizzjali tal-ERA]

Illi dwar il-kwistjoni fuq l-inadekwatezza tas-sigar zghar proposti, kif indikat aktar kmieni jirrizulta li fir-rapport tal-EIA qed jigi identifikat li t-thawwil tas-sigar ser isir taht is-supervizzjoni ta’ ekologist, filwaqt li thawwil ta’ dawn materja rizervata minhabba li dan l-intervent flimkien mat-tnehhija ta’ sigar u *transplanting*, jimmeritaw li jigu studjat b’aktar reqqa hekk kif specifikat fil-kundizzjoni numru 15.

Illi fir-rigward tal-pozizzjoni mehuda mill-SCH, jirrizulta li hekk ndikat fir-risposta tal-ERA, fil-kummenti ahharija tal-SCH mhux biss gie esperess *“concern at the EIA’s lack of engagement with the cultural heritage impact of the proposed residential use of the bungalows.”*, izda din l-entita komplet billi tindika li *“the Superintendence will continue to assess this aspect throughout the planning application process.”* [Ibid.]

It-Tribunal finalment jippuntwalizza li dan l-aggravju mhux ikkoncernat per se bil-mertu talkummenti u thassib li gie mqajjem fil-process ta’ konsultazzjoni pubblika. Dak li huwa mertu ta’ dan l-aggravju huwa jekk il-kummenti mill-pubbliku u l-kummenti tal-SCH gewx mehuda in konsiderazzjoni fid-decizjoni tal-ERA, u kif jirrizulta mis-suespost, il-process estensiv tal-EIA jindika li l-kummenti rcevuti gew ikkunsidrati, b’hekk in konformita mar-regolamenti tal-EIA (legislazzjoni sussidjarja 549.46).

Għal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Tmien Aggravju

Illi f’dan l-aggravju qed jigi ndikat li d-decizjoni tal-ERA hija irragjonevoli u ma tipprovdiex kunsiderazzjoni sufficjenti dwar l-impatti tal-progett, u li dan b’nuqqas ta’ konformita maddispozizzjonijiet tal-legislazzjoni sussidjarja 549.96. B’mod ulterjuri huwa agrumentat li l-ERA nqaset mill-obbligi taghha bhala Awtorita kompetenti u cahdet lill-pubbliku mid-dritt għal informazzjoni ambjentali komprensiva, u EIA komprensiv, kif ukoll il-possibilita ta’ partecipazzjoni infurmata fil-process ta’ ppjanar.

Illi fir-risposta tal-ERA jigi ndikat li hija waslet għall-pozizzjoni tagħha wara li xtarret linformazzjoni mogħtija lilha fir-rapporti tal-EIA u tal-AA, rapporti speċjalizzati, l-pjanti tal-progetti proposti, kummenti migbura waqt il-konsultazzjoni pubblika u dik rilevanti fl-applikazzjoni tal-ippjanar, u b'hekk tishaq li l-valutazzjoni tagħha kienet waħda komprensiva u dettaljata u li għarblet l-impatti tal-proġett propost hekk kif mitlub mill-legislazzjoni sussidjarja 549.46.

It-Tribunal fl-ewwel lok josserva li l-legislazzjoni sussidjarja 549.96 citat mill-appellanti huma *“Regolamenti dwar il-Konservazzjoni tal-Għasafar Selvaġġi (Dikjarazzjoni dwar Deroga għall-Kontroll tal-iSturnus Vulgaris u l-Columba Livia għal Perjoduta’ 2015-2016)”*, u dawn ma għandhom l-ebda relevanza għal mertu in kwistjoni li hija d-decizjoni tal-ERA rigwardanti l-EIA u l-AA.

Illi b'mod ulterjuri it-Tribunal josserva li anke f'kaz li l-appellant kellhom f'moħħom li jagħmlu referenza għal ksur tal-legislazzjoni sussidjarja 549.46, dan kellhom jagħmluh b'mod specifiku. It-Tribunal f'dan ir-rigward jagħmel referenza għal Artikolu 15 tal-Kapitolu 551 li jirregola l-proceduri tal-appell, u li jezigi b'mod car li appell minn decizjoni għandu; *“(b) isemmi distintament il-kapi tad-deċiżjoni li magħhom ma hemmx qbil taħt intestaturi differenti, flimkien mar-raġunijiet taħt kull intestatura għaliex ikunqiegħed isir l-appell;”*. Għaldaqstant, għaladarba l-appellanti naqsu milli jindikaw b'mod specifiku x'nuqqasijiet firrigward tal-legislazzjoni sussidjarja 549.46 rigwardanti r-regolament, it-Tribunal ma' għandu xejn aktar x'jikkonsidra f'dan l-aggravju. Dan filwaqt li jigi rrimarkat mit-Tribunal li l-aggravji precedenti gew mistharrga fl-ambitu tal-kwistjonijiet imqajjma u li fil-maggor parti tagħhom propju jirrigwardaw allegat ksur ta' din il-legislazzjoni sussidjarja.

Għal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Decide:

Għal dawn il-motivi, it-Tribunal qiegħed jilqa b'mod limitat parti mill-ewwel aggravju rigwardanti t-tnehhija tal-*public toilets* billi jordna li l-kundizzjoni numru 7 tal-ERA tkun emendata sabiex tikludi obbligu li jkun hemm proposta alternattiva konkreta għal dawn il-facilitajiet, u jichad il-bqija tal-aggravji mressqa inkluz l-ilmenti l-oħra imqajjma fl-ewwel aggravju. It-Tribunal għalhekk qed jikkonferma wkoll id-decizjoni mehuda mill-Awtorita' għall-Ambjent u r-Rizorsi (ERA) fil-15 ta' Lulju 2022 fir-rigward tal-*Environment Impact Assessment* (EIA) b'numru ta' referenza EA/00001/21.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal kien zbaljat fuq il-ksur tar-regolament 19 tal-L.S. 549.44 billi irrizulta li l-izvilupp ser ikollu impatt permanenti negattiv fuq l-integrità tas-sit ta' Natura 2000 izda t-Tribunal iggustifika l-kunsens tal-ERA minkejja dan u jekk il-mizuri ta' mitigazzjoni proposti kinux ser ixejnu dan l-impatt. Il-konkluzjonijiet tal-AA (Appropriate Assessment) jghid li anke jekk jigu implimentati l-proposti ta' mitigazzjoni, l-impatt ta' sinifikat li gie identifikat jirrelata għat-telfien u disturb tal-habitats u speci ta' sinifikat ta' konservazzjoni. Jingħad fil-fatt li ser ikun hemm telf ta' garrigue sinifikanti fiz-zona tal-villagg jekk mizuri ta' mitigazzjoni ma jigux implimentati. Jingħad ukoll li *'other pockets of Annex 1 habitats will also be affected.*

Potential impacts on posidonia meadows are also noted depending on the design of the piers'. L-appellanti jsostnu li l-habitat imsemmi hu parti minn dak deskritt bhala Habitat 5330 li skont il-management plan ghal Kemmuna fl-Oggettiv MO13 hu mandatarju li 'The size of habitat 5330 is maintained'. Ghalkemm il-pjanti riveduti naqsu l-estent ta' qerda xorta hemm numru ta' bungalows proposti fuq habitats protetti kif ukoll ornamental gardens li jhallu l-impatt fuq l-ambjent mhux mibdul minn dak prezentat fl-EIA. Il-proposta ta' restawr da parti tal-applikant ghal kreazzjoni ta' garigue mhix wahda li turi l-istess valur ekologiku li ser jigi mitluf. L-AA fil-fatt jghid li t-telf tal-habitats jmur kontra l-istatus ta' konservazzjoni tas-sit u l-impatt hu irriversibli ghax il-valur ekologiku ta' art vergni hi oghla minn sit restawrat;

2. It-Tribunal zbalja fil-mizuri ta' mitigazzjoni li ma kinux effikaci u dettaljati kif jesigu t-termini ta' riferiment tal-AA. Ghalhekk l-impatti beneficjali tal-mizuri ma jnehhix l-impatt permanenti tal-progett. It-termini ta' referenza kienu jitolbu prova kif dawk il-mizuri ser jigu implimentati, iz-zmien li fih jigu implimentati u prova tas-success. B'zieda, spjega tal-monitoragg u kif hu jigi indirizzat f'kaz ta' falliment tal-mizuri. Fost il-mizuri rakkomandati fl-AA hemm riduzzjoni tal-iskala tal-progett biex jigi evitat telf ta' habitat speċjalment zona kbira ta' 'garrigue' u 'trasanplanting of protected trees' kif jidher fir-rapport tal-EIA, kif ukoll 'compensatory planting minghajr zieda ta' landscaping mal-bungalows'. Gie wkoll sottomess fir-rapport li ghandu jkun hemm kuntatt ma' Birdlife Malta biex il-progett ma jaffettwax speci importanti ta' tjur tal-bhar u l-art u jekk hemm bzonn ikun hemm partecipazzjoni fi programm ta' monitoragg. L-appellanti jsostnu li ma hemm ebda indikazzjoni dettaljata tal-mizuri u kif il-mizuri ser inaqqsu mill-effetti hziena. Ma hemm ebda prova xjentifika tal-effikacija tat-thawwil kompensatorju tas-sigar, iz-zmien biex jikbru u l-effett fuq l-ekosistema. Dan imur kontra dak li jrid ir-regolament 19 fejn ghandu jkun accertat li l-pjan mhux ser jaffettwa hazin l-integrita tas-sit. It-Tribunal zbalja meta qies li la darba li jigu identifikati mizuri ta' mitigazzjoni dan kien bizzejjed u ma kienx hemm bzonn evalwazzjoni biex jigu mistharrga l-effetti ta' tali mizuri fl-ambitu tal-AA qabel jigi approvat il-progett;

3. Id-decizjoni tat-Tribunal hi zbaljata u mhux konformi mar-regolament 19(3) ghax uhud mill-mizuri ta' mitigazzjoni huma mizuri kompensatorji u ma gewx komunikati lill-Kummissjoni Ewropea. Mizuri kompensatorji ma jistghux jittiehdu in konsiderazzjoni fl-AA. Izidu li l-mizuri ta' mitigazzjoni jsiru qabel l-AA biex inaqqsu l-

impatt tal-izvilupp mentri mizuri kompensatorji jsiru wara l-AA u l-izvilupp innifsu biex ipatti ghal konsegwenzi negattivi tal-izvilupp. Il-mizuri proposti ta' restawr taz-zona disturbata biex jinholoq garigue gdid u t-thawwil ta' sigar huma mizuri kompensatorji li jridu jigu notifikati lil Kummissjoni Ewropea billi s-sit hu wiehed klassifikat bhala Natura 2000 u ma jistghux jigu kunsidrati ghal fini ghall-assessjar tal-effetti negattivi fuq is-sit;

4. Il-fatt li t-Tribunal halla certi aspetti tal-izvilupp bhala 'reserved matters' nehha mill-evalwazzjoni olistika tal-impatti kumulattivi fuq is-sit. Dawn kienu jirrigwardaw id-disinn u lokazzjoni tal-mollijiet fil-bajjiet ta' Santa Marija u San Niklaw; il-geo thermal system; is-sullokazzjoni ta' Nissen hut; u l-infrastruttura tad-drenagg u l-'waste water treatment plant'. L-appellanti jghidu li s-sistemi geo thermal u tal-waste water treatment huma komponenti principali tal-progett ghax huma s-sistemi proposti ghal progett u ghandhom effetti sinifikattivi fuq l-ambjent innifsu;

5. It-Tribunal zbalja meta ma kienx konformi mar-regolament 19(2), (3) u 4 tal-L.S. 549.44 li jesigu li f'kaz ta' evalwazzjoni negattiva u meta ma hemmx soluzzjonijiet alternattivi, il-kunsens jinghata biss f'kaz ta' 'imperative reasons of overriding public interest' liema ragunijiet ma jezistux f'dan il-kaz. L-AA jikkonkludi b'mod car li ghalkemm jittiehdu mizuri ta' mitigazzjoni xorta ser jibqa' 'residual impacts of potential significance that have been identified in the assessment relate mainly to loss and disturbance of habitats. L-impatt u effikacja ta' mizuri ta' mitigazzjoni ma gewx kwantifikati b'mod li jnehhi mid-dubju ragonevoli li dawn il-mizuri xorta ser jipprejudikaw l-integrita tas-sit, u ebda soluzzjoni alternattiva ma tressqet ghat-tnehhija tal-impatt negattiv permanenti.

L-ewwel, it-tielet u l-hames aggravji

Dawn l-aggravji huma mibnija kemm fuq apprezzament ta' fatt marbuta ma' punt ta' ligi. Il-punt ta' ligi hu l-applikazzjoni korretta tar-regolament 19 tal-L.S. 549.44 liema avviz legali jitrasoni l-artiklu 6(3) u 6(4) tal-Habitats Directive (92/43/EEC) ghall-immaniggar tas-siti Natura 2000. Is-subartikolu 6(3) tad-direttiva hu traspost fis-subregolament 19(1) tal-L.S. 549.44 filwaqt li subartikolu 6(4) tad-direttiva hu traspost fis-subregolamenti 19(2), (3) u (4) tal-L.S. 549.44 u ghalhekk iridu jinqraw u jigu interpretati flimkien.

Ir-regolament 19(1) jghid li f'kaz ta' proposta li mhix necessarja ghat-tmexxija ta' sit protett u x'aktarx ser thalli effett sinifikanti, jkun hemm bzonn li jsir Appropriate Assessment (AA) kif fil-fatt sar f'dan il-kaz. L-appellanti jibdwew jibnu l-argument taghhom billi jsostnu li l-AA jikkonkludi li l-izvilupp ser ikollu effett negattiv fuq l-integrita tas-sit li hu wiehed kategorizzat Natura 2000. F'dan il-kaz ghalhekk kellu jidhol f'effett ir-regolament 19(2) fejn jekk jirrizulta dan l-effett negattiv fuq is-sit u jitqies mill-Awtorita kompetenti li ma hemmx alternattivi ohra, il-kunsens jista' xorta jinghata ghal ragunijiet ta' esigenza u interess pubbliku. Sfiq ma' dan japplika ghalhekk regolament 19(3) u 19(4), abbinat mas-subinciz ta' qablu rigward mizuri kompensatorji li jridu jigu komunikati lill-Kummissjoni. Il-Qorti tqis li jghidu hazin l-appellanti li r-regolament 19(3) u 19(4) japplikaw ukoll ghal regolament 19(1) u dan ghaliex id-direttiva li minnha gie traspost ir-regolament 19 tabbina s-subincizi 19(3) u 19(4) mar-regolament 19(2) biss cioe fejn hemm Appropriate Assessment negattiv fuq is-sit.

Dan iwassal ukoll ghas-sottomissjoni principali li r-rapport tal-AA hu wiehed negattiv. L-AA jaghmel diversi rakkomandazzjonijiet li jirrigwarda l-impatt li l-izvilupp ser ihalli fuq is-sit u z-zona tal-madwar.

Jghid fil-parti 5.56 'Assuming all mitigation measures are implimented as required, the residual impacts of potential significance that have been identified in the assessment relate mainly to the loss and disturbance of habitats (and species) of conservation significance. In particular there will be a relatively extensive loss of garigue habitat at the village site if mitigation measures are not implimented. Other pockets of Annex 1 habitats will also be affected as illustrated above. Potential impacts on posidonia meadows are also noted depending on the design of the peirs'.

lkompli fil-partijiet 5.57 u 5.58 hekk:

5.57. Positive impacts have also been identified that are potentially significant including the removal of all alien species associated with the current landscaping of the hotel and village. Annex 1 habitats will also be restored as illustrated above.

5.58. The assessment identifies that the change in use of the village area from a tourist complex to serviced bungalows could potentially result in a number of impacts that could become significant, specifically related to the operation of the area. For instance, impacts related to external lighting,

*noise, movement over adjacent sensitive areas and habitats, alien species introduction, without a coordinated effort to mitigate, **could all result in significant impacts that may affect the integrity of habitats of importance as well as species, including birds.** It is therefore critical that the mitigation measures described above are included as permit conditions and monitoring is undertaken to ensure conditions are adhered to.”*

Jidher minn qari ta' dawn il-konkluzjonijiet tal-AA illi hu biss f'kaz li ma jgux implimentati mizuri ta' mitigazzjoni indikati li l-impatt tal-izvilupp jista' jaffettwa l-integrità tal-habitats u speci ta' importanza u ghalhekk giet enfasizzata illi l-mizuri jgux inkluzi fil-kundizzjonijiet tal-permess inkluz monitoragg kif deskritti fl-istess rapport. Ghalhekk huma zbaljati l-appellanti illi r-rapport tal-AA hu fis-sens li l-izvilupp ser ikollu effett negattiv fuq is-sit. Il-mizuri ta' mitigazzjoni proposti u mizjuda mill-ERA b'kundizzjonijiet ohra kif relevat mit-Tribunal iwasslu ghal konkluzjoni illi la darba ma jirrizultax l-effett negattiv fir-regolament 19(1), ir-regolament 19(2), (3) u (4) isiru irrelevanti ghall-iskop ta' dan il-process ghax japplikaw biss f'kaz ta' konkluzjoni fl-AA li l-izvilupp ser ihalli effett negattiv anki bil-mizuri ta' mitigazzjoni. Dak kollu li jsegwi fl-aggravji tal-appellanti bhala punti ta' fatt li jqisu bhala prova li fil-fatt ser ikun hemm effett negattiv anki bil-mizuri ta' mitigazzjoni ma humiex aktar kwistjoni fuq punt ta' ligi izda kwistjonijiet purament teknici u ta' fatt li din il-Qorti ma ghandhiex setgha terga' tikkonsidra.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju jkompli mal-ewwel wiehed u hu kritika ta' kif il-mizuri ta' mitigazzjoni mhux cari u komprensivi bizzejjed u ma jaghtux serhan il-mohh ta' success u anqas zmien li fih ser jgux implimentati. Apparti li dan mhux aggravju fuq punt ta' ligi u l-appellanti jirreferu ghal linji gwida dwar il-protezzjoni u manigjar ta' siti Natura 2000, jibqa' l-fatt li l-Appropriate Assessment hu fattur wiehed ghalkemm importanti biex jipprovdi pedament ghal passi ohra necessarji cioe l-applikazzjoni u approvazzjoni da parti tal-Awtorita tal-Ippjanar ghal permess full development fejn jittiehdu in konsiderazzjoni b'mod aktar profond u komprensiv id-dettalji kollha tal-izvilupp. L-appellanti jirreferu ghar-rakkomandazzjoni tal-AA dwar it-tnaqqis fl-iskala tal-progett u fil-fatt jirrizulta li l-progett gie ridimensjonat kif jirrizulta mill-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal biex inaqqsu aktar l-impatt tal-izvilupp u b'hekk ikun anqas invaziv fuq is-sit

naturali. Jigi relevat ukoll illi l-Awtorita tal-Ambjent qieset fil-konkluzjoni taghha wara r-rapport tal-AA u l-EIA li

(i) il-proposta hija redevelopment u mhux zvilupp gdid u li l-management plan ta' Kemmuna jahseb ghal estensjoni tal-footprint tal-lukanda, (ii) kien hemm tnaqqis tal-firxa tal-izvilupp tal-lukanda mill-proposta originali, (iii) l-izvilupp propost ser ikun "contained in the built up envelope", (iv) il-bini tal-lukanda u tal-bungalows ha jkun irtirat 'il gewwa mill-kosta iktar minn dak prezenti sabiex din tigi restawrata, (v) it-tehid ta' art huwa relattivament fuq plottijiet vakanti bejn il-bungalows gia ezistenti, u (vi) se ssir rigenerazzjoni ta' art disturbata u integrazzjoni mal-kumplement. Illi tenut kont tas-suespost, u bl-inkluzjoni tal-mizuri ta' mitigazzjoni imposti mill-AA, jirrizulta li mhu ser ikun hemm ebda impatt fuq l-integrita tas-sit.

Ma' dan jizdied ukoll illi fl-assessjar dettaljat tal-izvilupp quddiem l-Awtorita tal-Ippjanar, l-ERA ser ikollha rwol importanti biex tara li l-mizuri kollha ta' mitigazzjoni jigu segwiti u osservati u implimentati b'monitoragg regolari mhux biss fil-fazi tal-approvazzjoni tal-izvilupp izda anki wara li jsiru l-interventi fuq is-sit.

Ir-raba' aggravju

Dan l-aggravju ma jisthoqqlux jigi milqugh. It-Tribunal analizza il-kwistjonijiet relatati ma' 'reserved matters' u qies li dawn l-aspetti bhad-disinn tal-mollijiet, il-geo thermal system u l-'waste water treatment plant' jisthoqqilhom attenzjoni dettaljata u jridu jkunu tali li jissodisfaw l-Awtorita tal-Ambjent fuq il-fattibilita, idonjeta u limitazzjoni ta' impatt fuq is-sit. Ghalkemm hu minnu, kif jghidu l-appellanti li dawn huma komponenti sinifikattivi tal-izvilupp ma jghidux sew li dawn kellhom jigu dettaljati fl-AA billi l-AA tqis biss jekk l-izvilupp, bhala tali hux ser ikollu effetti negattivi fuq is-sit. La darba gew indikati mizuri ta' mitigazzjoni ghal kull intervent fuq is-sit l-assessjar komplet tal-progett fl-assiem tal-partijiet u komponenti tieghu trid issir fil-fazi fejn qed jigi maghqud fid-dettalji specifici l-progett kollu quddiem l-Awtorita tal-Ippjanar f'liema fazi l-Awtorita ghall-Ambjent ghandha sehem importanti.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Din l-Art Helwa u ohrain u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-15 ta' Frar 2024.

Spejjez għall-appellanti.

Mark Chetcuti

Prim Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur