

PACEVILLE MALTA – Development Framework (September 2016)

Kummenti ta' l-Oppozizzjoni sottomessi lill-Kumitat Parlamentari għall-Ambjent u l-Ippjanar
6 ta' Dicembru 2016

A. INTRODUZZJONI

Nhar it-28 ta' Novembru 2016, fil-bidu tal-laqgħa tal-Kumitat dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Kumitat), iċ-*Chairperson* l-Onorevoli Franco Mercieca ippreżenta numru ta' mistoqsijiet taht it-titlu: "**Punti ta' konverġenza jew diverġenza fuq Paceville Masterplan**". Dawn, kif spjega l-Onorevoli Mercieca, kienu ntizi biex il-Kumitat ikun jista' jasal għal pożizzjoni kongunta dwar dan il-pjan. L-Oppożizzjoni temmen li għandu jkun hemm Masterplan li jħares l-interess komuni ta' kulhadd u tal-pajjiż, u għalhekk qiegħda tippreżenta l-osservazzjonijiet tagħha bil-miktub.

B. OSSERVAZZJONIJIET

1. Pjan Lokali, Masterplan jew Development Framework

L-Oppożizzjoni tinnota fl-ewwel lok, illi l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Iżvilupp jirrikjedi li quddiem dan il-Kumitat għandhom jitressqu, fost oħrajn, pjanijiet lokali jew revizzjonijiet għal pjanijiet lokali.

Id-dokument li tressaq quddiem dan il-Kumitat igib it-titlu "*Paceville Development Framework*", u kif fil-fatt deskritt mill-konsulenti Mott MacDonald u Broadway Malyan lil dan il-Kumitat fil-laqgħa tat-2 ta' Novembru 2016 huwa intiż bħala "*framework*" u lanqas ma għandu jitqies bħala *Masterplan* li, kif spjegaw il-konsulenti stess, wieħed jistenna li jkollu ħafna iktar dettall minn sempliċiment "*framework*" bħalma hu dan id-dokument. Il-konsulenti ikkonfermaw ukoll li dan id-dokument ma jstax jitqies bħala pjan lokali, iżda bħala dokument li jidentifika l-prinċipji inizjali li fuqhom ikun jista' jifassal il-pjan lokali nniffsu.

Dan id-*Development Framework*, iżda qiegħed jiġi ppreżentat mill-Gvern u mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar bħala revizzjoni tal-Pjan Lokali għal Paceville, u għalhekk l-Oppożizzjoni tippretendi li dan għandu jiġi ppreżentat b'mod li jkun konformi ma' l-Artiklu 48 ta' l-Att, li jstipula li:

(1) Pjan lokali huwa pjan li jittratta dwar il-ħtiġiet speċifiċi tal-ippjanar tal-iżvilupp ta' zona fejn ir-rata ta' żvilupp jew żvilupp mill-ġdid ma tistax tithaddem adegwatament jew fejn fatturi speċjali ma jstgħux jittieħdu f'kunsiderazzjoni biss fuq il-baži tal-Istrateġija Spazjali. Għandu jstabilixxi policies dettaljati relattivi għall-materja tal-iżvilupp tal-ippjanar taż-żona b'konformità ġenerali mal-Istrateġija Spazjali u fejn applikabbli, ma' kull pjan ta' suġġett.

(2) Pjan lokali għandu jkun magħmul minn stqarrija bil-miktub ġustifikata b'dokumenti, mapep fuq skala adegwata u dijagrammi li jkunu meqjusa meħtieġa.

L-Oppożizzjoni tirrimarka li dan id-dokument ma jinkludix ir-rekwiżiti skond l-Att, u l-format tiegħu ma huwiex konformi ma' dak li wieħed jistenna minn pjan lokali.

F'dan ir-rigward, l-Oppożizzjoni ser twassal il-kummenti tagħha lil dan il-Kumitat rigward dan id-*Development Framework*, billi tissuggerizzi prinċipji u kuncetti illi għandhom jiġu kkunsidrati biex Paceville verament ikollha Mastereplan li jħares l-interess komuni ta' kulhadd u tal-pajjiż.

L-Oppożizzjoni tistenna li dan id-dokument ma jitqiesx mill-Gvern bħala revizzjoni tal-pjan lokali minħabba r-raġunijiet spjegati hawn fuq, u tenfasiżza li mhix qed tikkunsidra dan id-dokument bħala l-ewwel *draft* tar-revizzjoni tal-pjan lokali. L-Oppożizzjoni, għalhekk, tistenna li wara din il-fażi

ta' konsultazzjoni preliminarja, l-Awtorita' ta' l-Ippjanar għandha tfassal l-ewwel *draft* tal-Pjan Lokali għall-kunsiderazzjoni ta' dan il-Kumitat, fil-format li titlob il-liġi, biex dan ikun jista' jgħaddi miż-żewġ fażijiet ta' konsultazzjoni kif tipprovdi l-liġi.

Oltre minn hekk, l-Oppożizzjoni tirreġistra l-oġġezzjoni tagħha għall-fatt li l-informazzjoni li ntalbet minn dan il-Kumitat biex a bażi tiegħu jkun jista' jfassal il-pożizzjoni tiegħu, sal-lum għadha ma waslitx. Din l-informazzjoni nieqsa hi:

- Lista li tindika l-użi eżistenti fuq kull porzjon ta' art u dak li qiegħed jiġi propost;
- Spjega ta' kif inħadem il-Gross Floor Area fuq iż-żona kollha, u b'mod partikolari fuq id-disa' siti prinċipali;
- Mudell fiżiku li juri l-pjan kif propost b'mod ċar.

Minħabba li din l-informazzjoni ma gietx ipprezentata lil dan il-Kumitat, l-Oppożizzjoni qiegħda tagħmel l-kummenti tagħha biss a bażi ta' l-informazzjoni li giet ipprezentata lilha u lil dan il-Kumitat sa dan l-istadju, kif ukoll a bażi tal-kummenti li saru mir-residenti, negozjanti, żviluppaturi, professjonisti, eNGOs u l-pubbliku in ġenerali matul l-aħħar ġimgħat.

2. Prinċipji bażiċi

L-Oppożizzjoni tishaq li l-Gvern għandu jkun iggwidat minn dawn il-prinċipji bażiċi:

- (i) Kwalunkwe pjan illi jiġi mfassal għandu jkun ħieles minn kwalunkwe kunflitt ta' interess, u m'għandu qatt jaġevola żviluppatur fuq ieħor, resident fuq ieħor jew negozjant fuq ieħor.
- (ii) L-ekwita' u l-interess komuni tas-soċjeta' kollha għandha tipprevali, u kull pjan għandu jkun iggwidat mill-prinċipji ta' l-iżvilupp sostenibbli billi jfittex li jikseb bilanċ bejn il-ħarsien ambjentali, l-ispazji miftuħa, l-iżvilupp u l-*upgrading* neċessarju inkluż dak infrastrutturali, il-progress ekonomiku tal-lokalita' u tishiħ soċjali fi ħdanha.

Kull proposta fid-dokument mressaq mill-Gvern li tmur kontra dawn il-prinċipji hija inaċċettabbli għall-Oppożizzjoni.

3. Pożizzjoni dwar il-mistoqsijiet pprezentati lill-Kumitat

B'riferenza għall-mistoqsijiet li l-Onorevoli Mercieca poġġa lil dan il-Kumitat, l-Oppożizzjoni qiegħda hawn tippreżenta l-pożizzjoni tagħha:

(a) Bżonn ta' Pjan

L-Oppożizzjoni taqbel li għandu jkun hemm pjan ħolistiku għal Paceville, u li dan il-Pjan għandu jirrispetta l-prinċipji bażiċi elenkati hawn fuq. Dan id-dokument ipprezentat lill-Kumitat, iżda, bl-ebda mod ma jilħaq dawn il-prinċipji, u għalhekk dan id-*Development Framework* għandu jmur lura "*to the drawing board*" u jerġa jtfassal mill-ġdid b'mod li verament jilħaq l-aspirazzjonijiet tas-soċjeta' kollha, u mhux ta' ffit individwi a spejjeż ta' ħaddieħor.

(b) Infrastruttura

L-Oppożizzjoni tħoss li l-infrastruttura eżistenti f'Paceville għandha tiġi msaħħa, primarjament biex tipprovdi qafas adegwat għall-iżvilupp li hemm illum, għal dak li huwa ġa pprovdut għalih fil-Pjan Lokali eżistenti waqt illi jittieħed ukoll żvilupp futur. Huwa *sine qua non* li jekk qed jiġi propost li tiżdied id-densita' ta' żvilupp f'Paceville hemm bżonn li l-infrastruttura tiġi msaħħa iktar biex tali żvilupp ikun jista' jsir b'mod sostenibbli. Għandu jiġi assigurat li l-masterplan jinkludi infrastruttura adattata li tindirizza l-isfida tat-trasport, tat-traffiku, tal-parkeġġ kif ukoll is-sistema tad-drenaġġ u mmanigġjar tal-iskart.

Wieħed jistenna li l-kontribut ta' kull żviluppatur għall-infrastruttura li hemm bżonn tkun proporzjonali mal-ammont ta' żvilupp li tali żviluppatur ikun qiegħed jipproponi.

L-Oppożizzjoni temmen li t-išħiħ tal-infrastruttura għandu jsir qabel ma jsir l-iżvilupp li se jkun propost. L-Oppożizzjoni taqbel mas-suggeriment tal-Onorevoli Charles Buhagiar li titwaqqaf Korporazzjoni jew entita' simili minn naħa tal-Gvern li tkun inkarigata mit-tweġtieq tal-pjan.

(c) Bini għoli

L-Oppożizzjoni tfakkar lil dan il-Kumitat li Paceville huwa wieħed mill-lokalitajiet identifikati fl-*FAR policy* bħala żona fejn jista' jsir bini għoli. L-Oppożizzjoni kienet esprimiet l-opinjoni tagħha fir-rigward tal-*FAR policy* fil-mument opportun, u terga' tikkonferma tali pożizzjoni. Kull żvilupp ta' bini għoli f'din il-lokalita' għandu jkun konformi ma' l-iSPED u mal-*FAR policy*. L-*ebda Development Framework* m'għandu jiddetermina *a priori* x'inhu permiss fuq sit partikolari sakemm dan ma jkunx konformi mal-*policies* viġenti, inkelli jintilef l-iskop ta' tfassil ta' tali *policies*. L-Oppożizzjoni tifhem li, għalkemm id-dokument jidentifika disa' siti fejn jista' jsir bini għoli, dan ma jeskludix li jkunu jistgħu jiġu kkunsidrati siti oħrajn diment li dawn ikunu konformi mal-*policies* viġenti.

L-Oppożizzjoni tinnota ukoll il-fatt illi sallum għadha ma ingħatatx spjegazzjoni ta' kif inħadmet il-GFA. Din l-isjegazzjoni hija indispensabbli, u mingħajra, l-kummenti illi wieħed jkun jista' jagħti huma limitati.

(d) Spazji Pubbliċi – Open Spaces

L-Oppożizzjoni taqbel li l-qafas pubbliku fil-lokalitajiet kollha għandu jiġi msaħħa, u li għandu jkun hemm spazji miftuħa li jistgħu jitgawdew mill-pubbliku b'mod li jipprovdi sigurta', ambjent pjaċevoli, u ambjent li jsaħħaħ l-interazzjoni soċjali. Għalhekk, l-Oppożizzjoni taqbel li għandu jkun hemm spazji pubbliċi miftuħa ta' kwalita' għolja f'Paceville, u li l-għażla ta' dawn l-ispazji għandu jkun iggwidat mill-prinċipji bażiċi elenkati hawn fuq, kif ukoll b'mod li jkun konformi mal-liġi dwar id-demanju pubbliku.

(e) B'mod partikolari, għandhom jiġu mħarsa d-drittijiet u l-interessi tar-residenti li jgħixu Paceville. Skond il-masterplan hekk kif propost hemm diversi residenti li se jintlaqtu ħażin u dan peress li uħud mit-toroq proposti jgħaddu minn go nofs il-binjiet residenzjali nfushom filwaqt li oħrajn se jittieħdu biex isiru spazji miftuħa. Għandhom jiġu mħarsa wkoll l-interessi tan-negozji u l-operaturi li diġà qegħdin joperaw f'Paceville. Skond il-masterplan propost hemm diversi negozji li se jkollhom jiċċaqalqu jew jagħlqu. Importanti li f'dan l-istadju l-Gvern jevalwa u japprezza b'mod ġust l-investiment li jkunu għamlu u mhux iħallihom fl-għama u fil-biża' li se jtilfu ħobżhom.

(f) Aċċess għall-Kosta

Għandu jiġi assigurat li l-foreshore li jaqa' fid-demanju pubbliku għandu jkun aċċessibli għall-pubbliku u ma jiġi ostakolat bl-ebda mod.

(g) Impjiegi Godda

Dwar l-impatt li jista' jirriżulta mill-ħolqien ta' 9,000 impjieg ġdid fuq ir-residenti, dan għandu joħrog mill-iStrategic Environment Assessment (SEA). L-Oppożizzjoni tinnotta li l-Gvern qal li se jkun qed jagħmel l-SEA, u għalhekk ikun prudenti illi l-Oppożizzjoni tesprimi l-opinjoni tagħha a bażi ta' l-istudji ta' l-SEA meta dawn isiru u jiġu ppreżentati lill-Kumitat.

F'dan l-istadju l-Oppożizzjoni tirriżerva l-kummenti tagħha għall-fatt li d-dokument ma jgħid xejn dwar kif dawn l-impjiegi ser jiġu maħluqa. Billi wieħed iżid l-ammont ta' żvilupp f'lokalita', dan ma jfissirx b'mod awtomatiku li ser jinħolqu iktar impjiegi f'dik il-lokalita'. L-Oppożizzjoni tirrimarka wkoll li ż-żieda fil-*Gross Floor Area (GFA)* ta' 900,000 metru kwadru proposta fil-*Framework* (tabella f'pagna 105) għandha l-ewwel tiġi ġġustifikata, u titqassam aħjar fuq Paceville kollu u mhux titgawda mill-ftit. Għandu jiġi rispettata il-prinċipju ta' *level playing field* bejn l-operaturi kummerċjali sabiex kulhadd jiġi trattat l-istess u mhux igawdu l-ftit a skapitu tal-oħrajn. B'mod partikolari għandu jiġi assigurat li ma jkun hemm l-ebda konflitt ta' interess li jispicċa jiffavorixxi lil xi hadd a skapitu tal-oħrajn.

4. Punti addizzjonali

B'mod addizzjonali għal dak espost hawn fuq, iżda bl-ebda mod b'inqas importanza, l-Oppożizzjoni iżżid dawn il-punti:

- Dan id-dokument biex verament iħares l-interess komuni ta' kulhadd u tal-pajjiż ma seta' qatt isir minn Mott McDonald bil-parametri u l-metodu illi intużaw. Dan id-dokument huwa inaccettabbli minħabba li l-konsulenti li fassluh ġew imqabba permezz ta' *Direct Order* tal-valur ta' iktar minn terz ta' miljun Ewro, u dan wara li nħarget sejha biex jifassal pjan għat-trasport għal Paceville ntagħzlu l-konsulenti Mott Macdonald, iżda mbagħad inbiddlu t-*Terms of Reference* biex minflok pjan għat-trasport jifassal *Development Framework*. Mott Macdonald infushom stess iddikjaraw li ma kellhomx l-*expertise* neċessarja għal dan il-għan u

li kellhom iqabdbu lil Broadway Malyan bħala konsulenti tagħhom biex ikun jista' jitfassal dan id-*Development Framework*.

- Dan id-dokument biex verament ikun jħares l-interess komuni ta' kulħadd u tal-pajjiż għandu jkun ħieles minn kull kunflitt ta' interess. Dan id-dokument huwa inaċċettabbli minħabba li tfassal minn konsulenti li ddikjaraw huma stess li kellhom kunflitt ta' interess, u li l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, minkejja illi giet nformata b'tali kunflitt, naqset milli tieħu konjizzjoni ta' tali kunflitt.
- Dan id-dokument biex verament ikun jħares l-interess komuni ta' kulħadd u tal-pajjiż għandu jissalvagwardja l-interessi tar-residenti, tan-negozji, tal-operaturi u ta' l-izviluppaturi kollha. Dan id-dokument huwa inaċċettabbli minħabba li jħares biss l-interessi ta' ċertu individwi, filwaqt li jikkalpesta lil residenti u negozjanti oħrajn biex jaġevola dawn l-interessi.
- Dan id-dokument biex verament ikun jħares l-interess komuni ta' kulħadd u tal-pajjiż għandu jieħu in kunsiderazzjoni l-*area* kollha u mhux billi jsir *retrofitting* ta' numru ta' siti magħzula mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar. Dan id-dokument huwa inaċċettabbli peress li huwa bbażat fuq żvilupp fuq disa' siti partikolari, u ma jħarisx b'mod ħolistiku u ddettaljat lejn l-izvilupp tal-lokalita' kollha.
- Ir-reklamazzjoni tal-art proposta għandha tiġi rtirata mill-*Framework* għaliex m'hemm l-ebda ġustifikazzjoni għar-reklamazzjoni tal-art fil-baħar, aktar u aktar tenut kont tal-ħsara ambjentali u tal-interessi tar-residenti.
- Il-Kunsilli Lokali tal-lokalitajiet milquta għandhom jiġu involuti u jingħataw il-meżzi biex jindirizzaw iż-żieda fit-traffiku u d-domanda ikbar għall-parkeġġ fuq il-lokalitajiet tagħhom, u dan minħabba li l-*Framework* propost se jżid kemm id-densità tal-bini kif ukoll il-popolazzjoni u l-ammont ta' nies li se jżuru Paceville.
- Il-*Framework* għandu jkun imfassal fuq il-*carrying capacity* tal-lokalità ta' Paceville u ta' madwar, u mhux bl-addoċ.

5. Kumment konklussiv

Dan id-dokument kif ipprezentat iqajjem diversi mistoqsijiet mingħajr ma jagħti tweġibiet għall-mistoqsijiet legittimi tar-residenti, tal-operaturi u tan-negozji.

Il-Gvern għandu jkun ċar mar-residenti, man-negozji u l-operaturi li se jtilfu n-negozju tagħhom. Kif se jiġu kumpensati? Meta se jiġu kumpensati? B'liema rata se jithallsu? Se jittieħed il-valur tal-art illum? Se jittieħed il-valur tal-art skond il-pjan il-ġdid? Min illum għandu negozju se jingħata kumpens a bażi ta' *going concern*? Il-Gvern qalilhom x'se jeħdilhom, iżda ma qalilhomx x'se jkun qed jagħtihom biex jikkumpensahom.

Fil-fehma ta' l-Oppożizzjoni, filwaqt li l-*Framework* ipprezentat jinkludi numru ta' elementi li huma tajbin, huwa ferm 'il bogħod milli jilħaq il-prinċipji bażiċi elenkati hawn fuq u għandu għalhekk jmur

back to the drawing board biex jerga' jiffassal b'mod li verament jilhaq l-aspirazzjonijiet tas-soċjeta' kollha li tgħix, tħaddem, taħdem u żżur din il-lokalita', kif ukoll tal-lokalitajiet tal-madwar.