30 ta' Mejju 2018
57/2018

X'SER JIĠRI MILL-ĠEJJIENI TAL-BAJJA TA' SAN ĠORĠ?

REAZZJONI MILL-KUMMISSJONI INTERDJOĊESANA AMBJENT DWAR L-IŻVILUPP PROPOST FIL-BAJJA TA' SAN ĠORĠ

Il-Kummissjoni Interdjoċesana Ambjent (KA) tħoss li l-proġett propost mill-kumpanija db Group għaż-żona tal-Bajja ta' San Ġorġ jagħmel għajb lil sistema ta' ppjanar li l-għan tagħha għandu jkun li toħloq u taqdi komunitajiet sostenibbli. Il-KA tħares lejn il-proġett propost bħala sintomu ta' sistema ta' ppjanar li apparentement qiegħda tiżżarma biex postha tieħdu sistema fejn il-prijorità tingħata lill-proġetti individwali aktar milli lill-proġetti li jiżguraw il-ġid komunitarju. Dan huwa riżultat ċar ta' policies imfassla fuq pariri ħżiena u deċiżjonijiet kontroversjali. Dak li huwa l-aktar ta' tħassib huwa li ċerti deċiżjonijiet jagħtu l-impressjoni li, awtorità li suppost għandha d-dmir li tippjana biex tipproteġi l-interessi taċ-ċittadin komuni, qiegħda twarrab ippjanar fit-tul u bil-għaqal biex tiffavorixxi approċċ frammentat ta' proġetti hekk imsejħa ta' żvilupp.

Sistema ta' dan it-tip m'għandhiex il-ħarsien tal-ġid komuni bħala l-għan ewlieni tagħha, u għaldaqstant bilfors toħloq problemi fuq il-komunitajiet u tiffavorixxi lill-ispekulaturi, li f'dan il-każ partikolari qed isibu l-Gvern (u b'mod indirett liċ-ċitaddin li jħallas it-taxxi) warajhom, għax qed jgħaddilhom l-art. Hawnhekk wieħed jistaqsi: l-interessi ta' min qiegħda tħares l-Awtorità tal-Ippjanar (PA)?

Fl-oġġezzjoni tagħha lill-PA, il-KA tat dawn ir-raġunijiet għall-pożizzjoni tagħha:

1. Il-Floor-Area-Ratio mhux dejjem qed jiġi osservat. Insemmu biss tliet każijiet: (a) 50% tal-art li jkopri s-sit mhux jiġi kkunsidrat bħala spazju miftuħ li hu tassew pubbliku (b) l-għoli tal-binjiet huwa kkalkulat daqs li kieku dan il-perċentwal qed jiġi osservat, meta fil-fatt mhuwiex u (ċ) l-għoli tal-bini huwa eċċessiv meta tqis l-inħawi li fih ser jittella'.

2. Il-kobor tal-proġett propost juri biċ-ċar li ftit li xejn ingħatat konsiderazzjoni għall-impatt li ser ikollu fuq il-komunitajiet tal-madwar fejn għandu x'jaqsam it-traffiku, l-impatt viżwali, kif ukoll il-mod kif ser inaqqas l-aċċess għad-dawl tax-xemx minħabba l-ammont ta' dell li ser joħloq.

Kurja tal-Arċisqof
Pjazza San Kalċidonju
Il-Furjana, Malta

Indirizz Postali
Arċidjoċesi ta' Malta, P.O. Box 1
Il-Furjana FRN 1520, Malta

Tel. +356 2124 1281
Email. media@maltadiocese.org
www.knisja.mt

3. Studji fuq l-impatt tat-traffiku juru li jridu jsiru xogħlijiet infrastrutturali kbar biex jitnaqqas l-effett taż-żieda fit-traffiku li mistennija tinħoloq minħabba dan il-proġett u l-proġetti ġodda kollha fl-inħawi. Dawn jinkludu triq ġdida u mina li ser tkun qed tgħaqqad din iż-żona mal-inħawi tal-madwar. Huwa mistenni li dawn ix-xogħlijiet jitlestew qabel dan il-proġett ikun approvat. Ix-xogħlijiet (li ironikament ser ikunu parzjalment iffinanzjati mit-taxxi tar-residenti ta' Pembroke nfushom), jixhdu l-iskala kbira, u għaldaqstant l-impatt qawwi, li ser ikollhom fuq il-komunitajiet tal-madwar.
4. Hemm il-possibiltà li l-proġett ikollu impatt negattiv fuq is-sit Natura 2000 ta' Pembroke li għandu jibqa' jgawdi l-ogħla protezzjoni fuq livell Ewropew.

Il-KA taraha stramba li Hard Rock Hotels, il-kumpanija li mistennija tħaddem lukanda bħala parti mill-iżvilupp,[1] għandha bħala mottos "Love All – Serve All, All is One, Take Time To Be Kind, Save the Planet"[2] (Ħobb lil kulħadd – Aqdi lil kulħadd; Ilkoll magħqudin; Sib il-ħin biex tħenn; Salva l-pjaneta). Fis-sit elettroniku tal-istess kumpanija naqraw:

"*Music may be our differentiator, but philanthropy is our soul. Since 1971, Hard Rock has believed it is our duty to help protect the planet and give back to our communities. We have a deep compassion for others and a dedication to making the world a better place to be.*" (Nistgħu ma naqblux fuq x'tip ta' mużika togħġobna imma l-għajnuna lill-proxxmu qiegħda f'qalbna. Sa mill-1971, Hard Rock dejjem emmnet li huwa dmirna li naħdmu biex nipproteġu l-pjaneta u li ngħinu lill-komunitajiet tagħna jibbenefikaw. Aħna nuru mogħdrija kbira mal-oħrajn, u nagħmlu ħilitna biex id-dinja li ngħixu fiha tkun dejjem aħjar).

Il-mottos ta' Hard Rocks Hotels huwa kważi kważi offiża għall-komunità ta' Pembroke li se jkollha tbati l-konsegwenzi, jekk il-proposta tal-proġett tiġi approvata. Il-KA qiegħda tagħmel appell separat lil Hard Rock Hotels biex tagħmel pressjoni fuq l-iżviluppaturi ħalli jaħsbuha darbtejn fuq il-proġett li miegħu hemm assoċjata l-kumpanija tagħhom.

Meta tara proposti għal proġett bħal dan, bla ma trid tistaqsi: x'siwi jista' jkollhom il-pjanijiet lokali jew it-twettiq ta' masterplan? Proġetti ta' skala hekk kbira jġibu fix-xejn kull masterplan jew pjan lokali serju, għax ikollhom impatt hekk b'saħħtu li jiddominaw kull attività fl-inħawi. Il-pjani lokali għall-gżejjer Maltin fil-maġġor parti tagħhom ġew approvati fl-2006. Imma dawn jirriflettu realtà li tmur aktar lura minn hekk għaliex ix-xogħol fuqhom kien sar qabel. Minn dak iż-żmien, minħabba il-bidliet demografiċi, ekonomiċi u soċjali li seħħu, jinħtieġ li dawn il-pjani jiġu riveduti sabiex tiġi mħarsa u mtejba l-kwalità tal-ħajja tal-komunitajiet. Għalhekk il-KA tappella lill-PA biex tagħmel pressjoni fuq il-Gvern ħalli jirrevedi u jippubblika pjani lokali aġġornati. Jekk, mill-banda l-oħra, il-pjani lokali diġà ġew

[1] http://news.hardrockhotels.com/hard-rock-international-continue-electrifying-mediterranean-new-resort-malta/

[2] https://www.hardrockhotels.com/culture.htm

Kurja tal-Arċisqof
Pjazza San Kalċidonju
Il-Furjana, Malta

Indirizz Postali
Arċidjoċesi ta' Malta, P.O. Box 1
Il-Furjana FRN 1520, Malta

Tel. +356 2124 1281
Email. media@maltadiocese.org
www.knisja.mt

riveduti, wieħed ikollu raġun jistaqsi għaliex għadhom ma ġewx ippublikati għall-konsultazzjoni pubblika.

Il-KA tħeġġeġ lill-PA biex tħejji u tippubblika rapporti dwar l-impatt li qed ikollhom fuq il-komunitajiet il-policies li hi u l-Gvern qed japprovaw. Il-PA tkun qed tonqos lill-komunità jekk dan ix-xogħol ma twettqux. Jidher li qed ngħixu fi żmien meta l-proġetti qed jiġu negozjati u jkunu mwiegħda qabel ma jkunu saru studji bir-reqqa u konsultazzjoni pubblika serja. B'hekk qed jiġi mminat il-proċess tal-ippjanar fejn dak li jippretendu l-iżviluppaturi jiġi qabel il-ħtiġijiet u x-xewqat tal-komunità tar-residenti, bir-riżultat li l-interpretazzjoni tal-policies tiġi mġebbda bla limitu.

Il-KA tixtieq tfakkar f'għadd ta' proposti li kienet għamlet lill-Gvern f'Diċembru tal-2015, u li huma mnebbħa mill-enċiklika *Laudato si'* tal-Papa Franġisku. Fost dawk li japplikaw għal dan il-każ insibu dawn it-tlieta:

1. Nistiednu lill-Gvern biex jalloka fondi għal studju dwar id-domanda u l-provvista tal-propjetà f'Malta u l-ambjent ekonomiku u fiskali li jaffettwa l-propjetà. Ilu jinħass il-bżonn ta' dan l-istudju li għandu jkun wieħed tassew nazzjonali. Għandu jkun hemm konsultazzjoni pubblika dwar it-terms of reference ta' dan l-istudju u li dawn ikunu maqbula minn firxa l-iktar wiesgħa ta' stakeholders.

Studju ta' dan it-tip jaffettwa lill-pajjiż kollu u għandu jkun trattat bħala wieħed nazzjonali. Meta jkun iffinalizzat, l-istudju għandu jkun ippubblikat kollu kemm hu. Huwa ovvju li r-riżultat ta' dan l-istudju għandu jkollu impatt kbir fuq il-ħarsien tal-ambjent u l-provvista ta' djar li n-nies ikunu jifilħu jħallsu għalihom. Wara li jitlesta, dan l-istudju għandu jkun aġġornat b'mod regolari u jkun sors importanti ta' informazzjoni għall-Pjan Strateġiku dwar l-Ambjent u l-Iżvilupp (SPED) u l-Pjani Lokali. Jekk ma jsirx hekk, deċiżjonijiet li għandhom x'jaqsmu mal-ambjent mibni ma jistgħux ikunu deċiżjonijet infurmati kif wieħed jistenna, speċjalment fil-każ ta' pajjiż b'densità ta' popolazzjoni għolja bħal tagħna.

Kif dan japplika għall-proġett kif propost: Għadd kbir ta' propjetajiet ta' kull tip qed jinbnew u jitpoġġew fuq is-suq. Bħalma għamlet sentejn u nofs ilu, il-KA qed terġa' tappella lill-Gvern biex iniedi dan l-istudju sabiex ikunu jistgħu jittieħdu d-deċiżjonijiet meħtieġa bil-għan li kull żvilupp ikun tassew sostenibbli. Is-sejħa li għamlet dan l-aħħar l-Assoċjazzjoni għal-Lukandi u r-Ristoranti Maltin (MHRA) biex isir studju dwar kemm il-gżejjer tagħna jifilħu għaż-żieda fit-turiżmu,[3] huwa biss aspett wieħed mill-istudju li qed nipproponu. Il-KA għadha ma tistax tifhem x'inhu jżomm lill-Gvern milli jagħmel dan l-istudju. L-istudju dwar l-industrija tal-bini u s-suq tal-propjetà kkummissjonat mill-Assoċjazzjoni tal-Iżviluppaturi Maltin (MDA) —li sa issa għadu ma ġiex ippubblikat biex ikollu aċċess għalih kulħadd— ma jissodisfax il-bżonn imsemmi fil-proposta tal-KA,

[3] https://www.timesofmalta.com/articles/view/20180518/local/mhra-tourism-warning.679389

Kurja tal-Arċisqof
Pjazza San Kalċidonju
Il-Furjana, Malta

Indirizz Postali
Arċidjoċesi ta' Malta, P.O. Box 1
Il-Furjana FRN 1520, Malta

Tel. +356 2124 1281
Email. media@maltadiocese.org
www.knisja.mt

għaliex ma janalizzax l-impatt veru taż-żieda fil-bini fuq żewġ aspetti essenzjali għal kwalità xierqa tal-ħajja - il-fibra soċjali u l-ambjent.

2. Nappellaw lill-Gvern biex iwettaq ir-riformi meħtieġa fil-mod kif jikri, jagħti b'ċens jew jgħaddi art pubblika lil terzi persuni, u biex jiżgura trasparenza fl-għoti ta' tenders li għandhom x'jaqsmu mal-ambjent.

Il-Gvern huwa l-ikbar sid tal-art f'Malta u huwa fid-dmir li jiżgura li propjetà li qiegħda taħt il-ħarsien tiegħu tkun amministrata b'mod li huwa trasparenti u li jagħmel ġustizzja mal-pajjiż kollu u mal-ġenerazzjonijiet ġejjiena.

Kif dan japplika għall-proġett kif propost: Jeżistu dubji dwar il-mod kif l-art li fuqha ser isir il-proġett propost ingħatat mill-Gvern, u dwar kif saret il-valutazzjoni biex ġie ddeterminat il-valur. Barra minn dan, il-kampus tal-ITS ser jiġi rrelokat temporanjament ġewwa Ħal Luqa. Ftit snin wara, mistennija rilokazzjoni oħra, din id-darba għal SmartCity. Ukoll jekk l-iżviluppatur ser jagħmel tajjeb għal parti mill-ispiża kollha involuta f'dawn iż-żewġ rilokazzjonijiet, ftit li xejn jidher li ngħatat konsiderazzjoni għall-konsegwenzi li dan iċ-ċaqliq jista' jkollu fuq il-ħidma tal-istudenti.

3. Nistiednu lill-intrapriżi biex iħarsu lejn ir-responsabbiltà soċjali korporattiva tagħhom iktar minn sempliċi reklamar li jinkludi ritratti ta' impjegati li qed jagħtu daqqa t'id fit-tindif tal-kampanja jew jagħmlu xogħlijiet tal-idejn f'postijiet li jospitaw nies żvantaġġati.

Għalkemm attivitajiet ta' din ix-xorta huma ta' min ifaħħarhom, id-diretturi u l-mexxejja tal-intrapriżi huma msejħa biex jagħtu servizz ta' kwalità ogħla lill-komunità billi jeżaminaw bir-reqqa l-prodotti li qed jipproduċu u l-proċessi li jadottaw fl-intrapriżi tagħhom biex jiżguraw li dawn mhumiex ta' dannu kemm għall-ambjent, l-impjegati u ċ-ċittadini ordinarji. L-istedina tagħna mhijiex waħda li titlob lill-intrapriżi biex jirrispettaw il-liġijiet tal-pajjiż. Ir-rispett tal-liġijiet huwa punt fundamentali li mhux miftuħ għad-diskussjoni. L-istedina tagħna tmur lil hinn minn dak li titlob il-liġi. Hija sejħa biex l-intrapriżi jagħtu kontribut pożittiv għal mod ġdid ta' kif jeżerċitaw attivitajiet leġittimi u jtejbu l-ambjent.

Kif dan japplika għall-proġett kif propost: F'korrispondenza li l-KA bagħtet lil Hard Rock Hotels (kopja mehmuża), hija ħeġġithom jagħmlu pressjoni fuq l-applikanti tal-iżvilupp propost ħalli dawn jirrevedu l-proposta tal-proġett kollu, b'tali mod li l-komunitajiet, l-aktar dawk tal-lokal, ikollhom ir-rispett mixtieq skont kif jiddikjaraw Hard Rock Hotels stess fil-policy tagħhom ta' kif imexxu n-negozju b'rispett lejn il-komunitajiet.

Kurja tal-Arċisqof
Pjazza San Kalċidonju
Il-Furjana, Malta

Indirizz Postali
Arċidjoċesi ta' Malta, P.O. Box 1
Il-Furjana FRN 1520, Malta

Tel. +356 2124 1281
Email. media@maltadiocese.org
www.knisja.mt