

## **Ο ΣΗΜΕΡΙΝΟΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΑΣ (Οκτώβριος 2007)**

**Συγγραφέας:** ΓΙΑΝΝΗΣ ΜΙΧΑΗΛ

Ο ακόμα νεαρός 21ος αιώνας χαρακτηρίζεται από δύο αλληλένδετες εξελίξεις, οι οποίες θα αλλάξουν την εικόνα και την υπόσταση του πλανήτη: την ακατάσχετη δημογραφική έκρηξη, ιδιαίτερα στις αναπτυσσόμενες χώρες, και το σχηματισμό τεράστιων πολεοδομικών συγκροτημάτων. Πρόκειται για τη μεγαλύτερη πληθυσμιακή διακίνηση στην ιστορία της ανθρωπότητας προς τις πόλεις, οι κάτοικοι των οποίων πληθαίνουν σε εφιαλτικές διαστάσεις. Ζητούν λοιπόν οι «άνθρωποι αθροίζεσθαι και σώζεσθαι κτίζοντες πόλεις» όχι όμως για αποφυγή των κινδύνων της άγριας φύσης, όπως στην αρχαιότητα, αλλά για δημογραφικούς, οικονομικούς και κοινωνικούς λόγους.

Η Νέα Υόρκη μεγαλύτερη πόλη στον κόσμο το 1950 είχε 12,3 εκ. κατοίκους, για να φτάσει το 2005 τα 18,7 εκ, χάνοντας όμως την πρωτοπορία, εφόσον το Τόκυο από τα 11,3 του 1950 εκτινάχθηκε το 2005 στα 35,2. Έτσι, ο μισός πληθυσμός της γης το 2008 θα ζει στην έρημο του μπετόν, ενώ το 2030 θα συγκεντρώνονται εκεί τα 2/3. Σήμερα ο ελληνικός πληθυσμός χωράει στο Τόκυο 3 φορές, αλλά και στις άλλες 19 μεγαπόλεις κυρίως του τρίτου κόσμου με πληθυσμό πάνω από 10 εκ. Απαραίτητο γνώρισμα αυτών των πολλαπλασιαζόμενων μεγαπόλεων είναι οι τεράστιες εκτάσεις με slums ή ανθυγιεινές περιοχές ή παραγκουπόλεις, όπου ζει η πλειοψηφία αυτών των μεγαπόλεων. Τονίζεται ότι ο πληθυσμός, που συρρέει εκεί, δεν προσδοκά απασχόληση στο δευτερογενή τομέα, όπως συνέβαινε κατά την εποχή της μεγάλης βιομηχανικής επανάστασης, οπότε δημιουργήθηκαν οι τεράστιες ανθρωποαποθήκες του Μάντσεστερ και του Βερολίνου ή του Παρισίου και της Γλασκώβης. Θα πρέπει όμως να τονιστεί ότι, αν και το σημερινό φαινόμενο των slums μελετάται διεθνώς σε ευρεία κλίμακα, είναι εμφανής η αδυναμία διατύπωσης εφικτών λύσεων κυρίως λόγω των τεραστίων διαστάσεων του προβλήματος.

Ευτυχώς η Ελλάδα δεν γνώρισε τη μεγάλη βιομηχανική επανάσταση του 19ου αιώνα, ούτε τις ανθρωποαποθήκες των δυτικοευρωπαϊκών πόλεων. Έχει όμως να

αντιμετωπίσει τα προβλήματα ενός γηράσκοντος πλέον οικοδομικού πλούτου στις πυκνοοικοδομημένες περιοχές και την εκεί υποβάθμιση της ποιότητας ζωής, που ωθούν τους κατοίκους στην περιφέρεια, στην ύπαιθρο, στα νησιά ή στα ορεινά, με τον συνεχή κατακερματισμό της γης και, επομένως, στην καταστροφή του περιβάλλοντος. Στα πλαίσια της παρούσας σειράς των Διαλογικών Μαθημάτων εξετάζεται η συλλογική κατάσταση του ελληνικού και ειδικότερα του αθηναϊκού χωρικού γίνεσθαι, λαμβανομένου υπ' όψη ότι παρά τη ραγδαία ανάπτυξη των επιστημών του περιβάλλοντος κατά τις τελευταίες δεκαετίες, ένα σημαντικότατο τμήμα του ελέγχεται ή επηρεάζεται από την πολεοδομία.

Πάντως εισαγωγικά θα πρέπει να αναφερθεί ότι οι πρωτοφανείς σε αριθμό και σε έκταση πυρκαγιές του θέρους του 2007 συνοδεύονται από δύο ελπιδοφόρες διαπιστώσεις. Καταρχήν προβάλλει επιτακτική η σφαιρική πλέον διαχείριση του ελληνικού χώρου με κύριο γνώμονα την πολύπλευρη προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς. Στη συνέχεια, διαπιστώνεται μια εκτεταμένη και αυθόρμητη συνειδητοποίηση των χωρικών, νομοθετικών και διοικητικών προβλημάτων από ευρείες μάζες των πολιτών, οι οποίοι το καλοκαίρι είδαν με τα μάτια τους, και όχι μόνο στην τηλεόραση, τον πύρινο χάρο, να κατατρώει τεράστιες εκτάσεις δασών, θάμνων ή σπιτιών, καθώς και ανθρώπινες ζωές. Δεν πρέπει να παραβλέπεται ότι ακόμα και αυτές οι ταπεινές θαμνώδεις εκτάσεις αναγνωρίζονται ως κύριο συστατικό της ελληνικής πατρίδας, που δεν νοούνται να διαστέλλονται υποτιμητικά από τα μεγάλα δάση, όπως εντελώς παράλογα εθελοτυφλεί η αποπειρούμενη αναθεώρηση του άρθρου 24 του Συντάγματος.

Μπροστά στα εφιαλτικά μεγέθη των αναπτυσσόμενων μεγαπόλεων, τα ελληνικά μεγέθη φαίνονται μεν λιλιπούτεια, αλλά οι προοπτικές των ελληνικών οικισμών προμηνύονται εξίσου ανησυχητικές για το μέλλον, ιδιαίτερα όσον αφορά στις περιφέρειες των μεγάλων πόλεων ή στις ευαίσθητες περιοχές, ιδιαίτερα δε στην πρωτεύουσα, όπου συσσωρεύεται το 1/3 του πληθυσμού της χώρας. Η αδιάλειπτη οικιστική επέκταση έχει καταστήσει πλέον την Αθήνα συνώνυμη της Αττικής. Αν στα προϊστορικά χρόνια, ο Θησέας «συνώκισε» διοικητικά την Αττική, σήμερα ένας φρενήρης κατασκευαστικός συνοικισμός καλύπτει το σύνολο της αττικής γης και προκαλεί μια άνευ προηγουμένου ανατροπή με απώλεια αυτής ταύτης της Αττικής. Η αττική γη εμφανίζει μια αδιάλειπτη ιστορική συνέχεια 5.000 ετών, με τα τοπωνύμια να χάνονται στη μυθολογία. Το ωραιότατο φυσικό περιβάλλον της είναι φορτωμένο με

μνήμες και μνημεία από όλες τις ιστορικές περιόδους. Εδώ, πρέπει να αναφερθεί ίσως η πρώτη μεγάλη και συστηματική οικολογική καταστροφή. Κάθε άνοιξη κατά τη διάρκεια του Πελοποννησιακού Πολέμου οι Σπαρτιάτες έρχονται να πολιορκήσουν τους Αθηναίους μέσα στα Μακρά Τείχη και «την γην ετάμον», έκοβαν δηλαδή τα ελαιόδενδρα, πλήττοντας έτσι την οικονομική βάση της Αθήνας.

Στο διάβα των αιώνων το τοπίο και το κλίμα παρέμειναν έως το 1821 και, σε γενικές γραμμές, τουλάχιστον έως το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο αμετάβλητα. Η Αθήνα το 1833 λίγο πριν οριστεί επισήμως ως πρωτεύουσα του νεοσύστατου Βασιλείου, αποκτά το πολεοδομικό σχέδιο των Κλεάνθη- Σάουμπερτ, το οποίο τροποποιήθηκε ήδη το 1834 από τον πολύ Λέο Φον Κλέντσε για να αποτελέσει τη βάση του αθηναϊκού κέντρου. Αξιοσημείωτη είναι η διαμαρτυρία ήδη το 1837 του επιφανούς αρχιτέκτονα Λυσσάνδρου Καυτατζόγλου για την αρξάμενη αυθαίρετη δόμηση να προχωρεί «επί το τουρκικώτερον». Έκτοτε η επέκταση της Αθήνας είναι ασυγκράτητη, ενώ η κατάσταση στην Αττική ανατρέπεται. Η εξέλιξη αυτή επιταχύνεται κατά τον 20ο αιώνα, όταν ο πληθυσμός της πρωτεύουσας παρουσιάζει διπλασιασμό μετά από τα μεγάλα γεγονότα, όπως ο Α΄ και ο Β΄ Παγκόσμιος Πόλεμοι, η Μικρασιατική Καταστροφή, η οικονομική κρίση του μεσοπολέμου, κτλ. Η Αθήνα παρά τους ατέλειωτους πολεοδομικούς προβληματισμούς, δεν ευτυχεί να αποκτήσει ένα γενικό πολεοδομικό σχέδιο παρά το 1985. Είναι αξιοσημείωτο ότι το 1932 εμφανίζεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως ο όρος «αειφορία», που αναφέρεται στην ελαιοκαλλιέργεια, ενώ εκείνη την εποχή εισάγεται ένας θεσμός, ο οποίος έμελλε να έχει τεράστια σημασία: η οριζόντιος ιδιοκτησία, που θα αποτελούσε το μέλλον της αντιπαροχής.

Η νόμιμη ή η παράνομη δόμηση, καθώς και η κάθε είδους εμπορευματοποίηση της έγγειας ιδιοκτησίας εντείνονται και εξαπλώνονται κατά τις τελευταίες δεκαετίες πρωτίστως σε βάρος της γεωργικής γης και κατά προτίμηση στα ωραιότερα τοπία. Κι ακόμα. Ενώ στα ευρωπαϊκά κράτη η γη χωρίζεται είτε σε εντός είτε σε εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές, στην Ελλάδα έχει το 1928 εισαχθεί το τότε αθώο καθεστώς της «κατά παρέκκλιση» εκτός σχεδίου δόμησης, π.χ. στα περίφημα 4 στρέμματα (στην Αττική 20) και σε ακόμα μικρότερα εμβαδά ιδιοκτησιών. Αυτό το ξεχασμένο νομοθέτημα γνώρισε τεράστια εφαρμογή πρόσφατα, οπότε η απροστάτευτη αττική γη αποβάλλει τον προαιώνιο χαρακτήρα της και μεταβάλλεται σε απέραντο τοπίο του μπετόν. Το κράτος παραμένει αμέτοχος θεατής αυτού του παράλογου κατακερματισμού του χώρου και της βάνουσης κακοποίησης του φυσικού περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς. Θα πρέπει να τονιστεί ότι το οποιοσδήποτε νέο κτίσμα σε ένα τοπίο αρκεί για να παραμορφώσει τη φυσική του

κατάσταση. Επομένως, η αύξηση των 4 στρεμμάτων σε 8 ή σε 20 δεν προστατεύει παρά στο ελάχιστο το τοπίο από την οπτική ρύπανση, αλλά ευνοεί τις μεγάλες ιδιοκτησίες και κατά συνέπεια τις ευπορότερες κοινωνικές τάξεις. Βεβαίως, εκτός της προαναφερθείσας «νόμιμης» δόμησης, καλπάζει και η αυθαίρετη. Σύμφωνα με τα στοιχεία του IOBE 28-30% του συνόλου των κτισμάτων στην Ελλάδα χαρακτηρίζονται ως μερικά ή ολικά παράνομα. Συνάμα συνεχίζεται το πλιάτσικο της δημόσιας γης και η «αξιοποίηση» των εναπομεινάντων ελευθέρων χώρων. Τονίζεται ότι, επειδή το φαινόμενο της Αττικής επαναλαμβάνεται σε πλείστες άλλες περιπτώσεις, τα προβλήματα καθίστανται πανελλήνια και, επομένως, πρέπει να επιχειρείται η ενιαία αντιμετώπισή τους.

Το Δημόσιο δεν θεάται μόνο παθητικά τα γενόμενα, αλλά συχνά- πικνά «κλείνει το μάτι» στους παράνομους και στους καταπατητές, είτε νομιμοποιώντας συστηματικά τα αυθαίρετα είτε επιτρέποντας την ηλεκτροδότηση και την υδροδότηση τους από τους αντίστοιχους κρατικούς φορείς. Η συνισταμένη της κατασπατάλησης της αττικής γης τρέφεται από πολλές συνιστώσες: η αλλοπρόσκλητη νομοθεσία προσφέρει «παραθυράκια» κατά βούληση, οι πολεοδομικές αρχές δεν διενεργούν ποτέ αυτεπάγγελτους ελέγχους, οι καταγγελίες ιδιωτών βαλτώνουν εκ συστήματος στη συνομωσία της σιωπής, οι εντάξεις στο σχέδιο πόλεως καθυστερούν απελπιστικά, το Υπουργείο Οικονομικών αντιμετωπίζει τα αυθαίρετα ως πηγή εσόδων, εφόσον η δημοσιονομική πολιτική δεν διασυνδέεται με την πολεοδομική πολιτική, κτλ..

Η διαχείριση του χώρου δεν νοείται σήμερα χωρίς την προστασία του περιβάλλοντος ως ένα πρόβλημα βαθιά πολιτικό και όχι απλώς τεχνοκρατικό. Η διαφύλαξη και η ανάδειξη αυτού του κοινωνικού κεφαλαίου προϋποθέτει καταρχήν ένα συλλογικό αίσθημα ευθύνης, που ανθίσταται στις σήμερα συνεχώς οξυνόμενες οικειοποιήσεις και καταχρήσεις του. Αυτά λέγονται και εξαγγέρονται στη σφαίρα της θεωρίας, της στοχοθεσίας, της νομοθεσίας ή των συνεδρίων. Το πάνθεο όμως των ιδεών και των ευχολογίων πρέπει να περάσει στη συγκεκριμενοποίηση και στην εφαρμογή με όχημα κατ' ανάγκη το σχεδιασμό.

Στη σύγχρονη ελληνική πραγματικότητα η έννοια του χωρικού σχεδιασμού έχει υποστεί κατά τις δεκαετίες μετά το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο μια σχιζοφρενική παραμόρφωση, εφόσον η εκπόνηση μελετών, ερευνών, εισηγήσεων, εξαγγελιών,

νομοθετημάτων κ.τ.λ. αντιδιαστέλλεται σαφώς από την εφαρμογή. Έτσι, ο σχεδιασμός ευτελίζεται σε αυτοσκοπό ή σε φύλλο συκής της πολιτικής βούλησης. Είναι αναρίθμητες οι πολυποίκιλες μελέτες, που έχουν εκπονηθεί, κυρίως με έξοδα του Δημοσίου. Κατά κανόνα οι ενλόγω μελέτες παραλαμβάνονται αρμοδίως και χάνονται στη λησμονιά. Σοβαρότερο βέβαια είναι το πρόβλημα με τα νομοθετικά μέτρα, τα οποία είτε απλώς δεν εφαρμόζονται είτε καταστρατηγούνται. Επομένως, τεράστιο ανοίγεται το χάσμα μεταξύ του καλοπροαίρετου σχεδιασμού και της απογοητευτικής εφαρμογής, οπότε η Αττική κτίζεται νόμιμα ή παράνομα από άκρου εις άκρον. Ορατός πλέον προβάλλει ο κίνδυνος της δημιουργίας ενός ατέλειωτου συνοικισμού του μπετόν. Εξάλλου, οι πολίτες συνηθειτοποιούν ότι οι ανιαρά επαναλαμβανόμενες εξαγγελίες για την αντιμετώπιση του προβλήματος με τον «κατάλληλο» σχεδιασμό ανατρέπονται από την πικρή εμπειρία των τελευταίων δεκαετιών με το κράτος να αυταρέσκεται σε κενόλογα ευχολόγια. Το θλιβερό παράδειγμα του ανεξέλεγκτου κατασκευαστικού οργίου στα Μεσόγεια είναι αρκετά εύγλωττο.

Η αττική γη δομείται λοιπόν ακατάπαυστα και χάνει βαθμηδόν τα ειδοποιά της στοιχεία. Η εμμονή στο στείρο σχεδιασμό και την ξεπερασμένη κανονιστική πολεοδομία αντικατοπτρίζουν αδράνεια του κράτους και την απροθυμία του να ενασκήσει μια ενεργό χωροταξική πολιτική. Σήμερα όμως, υπό το κράτος της συνειδητοποίησης των αδηρήτων χωρικών αναγκών, προβάλλει η ανάγκη της μετάβασης από την κανονιστική στην επεμβατική πολεοδομία με κύριο γνώμονα την προστασία της κατακερματιζόμενης αττικής γης. Όπως δείχνει η αδυσώπητη πραγματικότητα, δεν αρκούν πλέον οι τυπικές απαγορεύσεις της εκτός σχεδίου δόμησης μέσω ενός ατελέσφορου σχεδιασμού. Αντίθετα, απαιτείται η χάραξη μιας νέας επεμβατικής συνεκτικής πολιτικής για ορθολογική χωροταξική και πολεοδομική ανάπτυξη και ουσιαστική περιβαλλοντική προστασία. Σε αυτό συνηγορεί και η κοινή αίσθηση της έλλειψης οραμάτων και μεγαλόπνων στόχων για το αύριο του ελληνικού χώρου.

Παράλληλα προς τον αναγκαίο σχεδιασμό μια τέτοια θαρραλέα πρωτοβουλία συνίσταται στον καθορισμό ζωνών επέμβασης στο αττικό τοπίο, ώστε αυτές οι ζώνες να διασωθούν και να παραμείνουν αλώβητες. Όπως όμως διδάσκει η εμπειρία, ένα τέτοιο αναμφισβήτητα δραστικό μέτρο δεν μπορεί να επιτευχθεί μέσω ενός ξεπερασμένου και αναποτελεσματικού σχεδιασμού. Απαιτείται η -στην κυριολεξία- ριζική μεταβολή της βάσης της επέμβασης, δηλονότι η απόλυτη απομάκρυνση της

ιδιωτικής ιδιοκτησίας. Αυτή η μετάσταση της ιδιοκτησίας δε νοείται υπέρ του fiskus, δηλαδή υπέρ της ιδιωτικής του περιουσίας του δημοσίου. Αντίθετα, πρέπει να αποκτήσει την υπόσταση κοινόχρηστου χώρου, ο οποίος έχει περιέλθει στο Δημόσιο για λόγους κοινής ωφελείας.

Όπως είναι ευνόητο, η ενλόγω επέμβαση δεν μπορεί να επιχειρηθεί στο σύνολο της Αττικής, αλλά μόνο σε συγκεκριμένες ζώνες, οι οποίες διατηρούν τον αρχικό χαρακτήρα του αττικού τοπίου. Αυτές οι ζώνες θα ενταχθούν στον ισχύοντα σχεδιασμό ως ζώνες απόλυτης προστασίας και θα παραμείνουν αδόμητες, εφόσον αφενός μεν θα έχει απομακρυνθεί η ιδιωτική ιδιοκτησία, αφετέρου δε σύμφωνα με το επίσημο κτηματολόγιο δεν θα είναι δυνατή η διεκδίκησή τους. Εξάλλου, θα πρέπει να απελευθερωθούν τελείως από κάθε κατασκευαστικό ίχνος, όπως κτίσματα, υποστατικά, περιφράξεις κ.τ.λ.

Οι υπόψη εκτάσεις βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως και επομένως μπορούν σήμερα να δομηθούν υπό ορισμένους όρους, δηλαδή ελάχιστο εμβαδό 20 στρ, ή και μικρότερο λόγω των προβλεπομένων παρεκκλίσεων. Κατά κανόνα όμως πρόκειται για εκείνη τη θάλασσα μικρών και μη δομήσιμων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν προέλθει από νόμιμες ή παράνομες κατατμήσεις αγροτεμαχίων. Θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι προς αυτή τη λύση είχε στραφεί κατά τις μεταπολεμικές δεκαετίες όχι μόνο η αυτοστέγαση αλλά και η αποταμίευση των χαμηλών εισοδηματικών τάξεων, σε συνδυασμό βέβαια με την πρώτη γενιά των αυθαιρέτων μέχρι το 1960. Η δεύτερη γενιά ξεφυτρώνει από την περίοδο της χούντας και η τρίτη μετά το 1990, οπότε δεν πρόκειται πλέον για πρόχειρες και μικρές κατασκευές αλλά για μεγάλες, κάποτε πολυτελείς κατοικίες.

Εν πάσει περιπτώσει, πάνω από όλες τις αδόμητες εκτάσεις αιωρείται η προσδοκία της αυθαιρέτης ή της μελλοντικής νόμιμης δόμησης, εφόσον η πολιτεία εντάσσει συνεχώς εκτάσεις για «δεύτερη κατοικία» στο σχέδιο πόλεως. Επειδή δε και σε αυτή την περίπτωση η εφαρμογή του σχεδιασμού, δηλαδή οι πράξεις εφαρμογής εξικνούνται σε μεγάλο βάθος χρόνου, έχει εφευρεθεί η «άδεια οικοδομησιμότητας», οπότε ο κάθε μεμονωμένος ιδιοκτήτης δεσμεύεται για την εισφορά του σε γη και μπορεί να προχωρήσει στην έκδοση οικοδομικής αδείας. Πρόκειται ασφαλώς για ένα ερμαφρόδιτο τρόπο εφαρμογής του σχεδιασμού με άδηλο το τελικό αποτέλεσμα, εφόσον ενδιάμεσα παγιώνονται διάφορες επιμέρους καταστάσεις.

Πάντως η προαναφερθείσα προσδοκία επιδρά αυξητικά στις τιμές των τεμαχίων, οι οποίες αφίστανται συνεχώς και περισσότερο από τις αγοραίες τιμές. Εξάλλου, παρατηρείται αξιοσημείωτη κινητικότητα στις περιοχές, όπου οι αντικειμενικές αξίες υπολείπονται κατά πολύ των αγοραίων, με αποτέλεσμα να ενισχύονται οι αγορές λόγω της χαμηλής φορολογίας μεταβίβασης, η οποία ακολουθεί τις αντικειμενικές αξίες. Καταπληκτική ήταν η παλαιότερη επινόηση των εφοριακών για «αγροτοοικόπεδα», που βεβαίως δεν έχει νομική βάση, ή η εξίσου ακατανόητη εισαγωγή στο Πρ. Δ. Μυκόνου του όρου «αγροτοκατοικία».

Αναμφισβήτητα, μια τέτοια επέμβαση δεν αποτελεί απλή υπόθεση. Είναι όμως αλλά είναι δυνατή με την χρησιμοποίηση ενός φάσματος αλληλοσυμπληρούμενων εργαλείων. Αναμφισβήτητες επίσης είναι οι δυσκολίες του προσδιορισμού της οικονομικής βάσης του όλου εγχειρήματος και, ειδικότερα, ο καθορισμός της αξίας της γης μεταξύ της αξίας αγροτικής γης και της αγοραίας αξίας, η οποία εμπεριέχει την αφηρημένη έννοια της προσδοκίας. Όπως είναι πρόδηλο, ο περιορισμός στην αξία αγροτικής γης, όπως θα επιθυμούσε το ΣτΕ, θα προκαλέσει αντιδράσεις, με το ανάλογο πολιτικό κόστος. Επομένως, εκόντες ακόντες οι πολιτικοί θα πρέπει να προβλέψουν ένα, τρόπον τινά, αντισήκωμα. Όπως είναι εύλογο, για τα αυθαίρετα κτίσματα δεν στοιχειοθετείται δικαίωμα οικονομικής ικανοποίησης.

Η ενλόγω ικανοποίηση των ιδιοκτητών, το μέγα ποσοστό των οποίων μεν βαυκαλίζεται με τις προσδοκίες αλλά δεν μπορεί να δομήσει νομίμως, είναι δυνατό να έχει διάφορες μορφές. Καταρχήν πρέπει να τονιστεί ότι η επέμβαση σκοπεί κυρίως στο όφελος των επερχόμενων γενεών, οπότε το κόστος της είναι λογικό να μετακυλιθεί και σε αυτές. Έτσι θα ήταν δυνατή η μακροχρόνια παροχή του αντισηκώματος, μέσω ετήσιων φοροαπαλλαγών. Δεν πρέπει να λησμονείται, ότι η πλειοψηφία των ιδιοκτητών αυτής της κατηγορίας ασκούν θεωρητικά και μόνο τη νομή τους. Σε μερικές ολιγάριθμες περιπτώσεις θα ήταν δυνατή η συνέχιση της νομής σε ένα συγκεκριμένο διάστημα, π.χ. 10 ή 20 ετών, εάν οι ιδιοκτήτες ασκούν πράγματι τη νομή, δηλαδή εάν καλλιεργούν συστηματικά το ακίνητό τους ή αποδεικνύουν μια διαρκή οίκηση.

Σχετική με τα παραπάνω είναι η πρόσφατη πρόταση του Επ. Μέλους του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους Γ. Παπαγιάννη (Καθημερινή 9.8.2007) για την επίταξη και στη συνέχεια κατεδάφιση αυθαιρέτων κτισμάτων μέσα σε δημόσια ή ιδιωτικά δάση.

Επειδή το αδύνατο σημείο του πλαισίου των κατεδαφίσεων των αυθαιρέτων κατασκευών είναι η εξακολούθηση της κατοχής ή της νομής από τον υπεύθυνο (άσκηση ποικίλων ενδίκων μέσων, αναστολές εκτέλεσης, προφάσεις της Διοίκησης, εμπλοκή σε διάφορες δημόσιες υπηρεσίες, πολιτικές παρεμβάσεις, προσφυγές στο ΣΤΕ, κ.τ.λ.), προτείνεται η αφαίρεση της νομής ή κατοχής μέχρι της κατεδάφισης με άμεση επίταξη του ακινήτου. Η λύση αυτή είναι κατά τον συγγραφέα σύμφωνα με τα άρθρα 24, 117, 18 και 17 του Συντάγματος. Επομένως εξίσου εφικτή φαίνεται να είναι και η νομοθετική και διοικητική επίτευξη της μετάστασης ιδιοκτησίας.

Οι αρνητικές εμπειρίες του χθες, η σκληρή πραγματικότητα του σήμερα, και η τεκμηριωμένη αγωνία για το αύριο θέτουν όλους, από τους φορείς πολιτικής βούλησης έως τον απλό πολίτη, μπροστά σε αδήρητα διλήμματα: είτε θα συνεχιστεί η συρρίκνωση του φυσικού περιβάλλοντος και η υποβάθμιση της ποιότητας ζωής, είτε θα προτιμηθεί μια ριζική μεταρρύθμιση με καθορισμό των χωρικών επιλογών. Πιο συγκεκριμένα, είτε από την μια μεριά θα αφεθεί η αττική γη στο έλεος του περιώνυμου πολιτικού κόστους και στις αυταπάτες ενός στείρου σχεδιασμού και μιας ψευδεπίγραφης «χωροταξίας», τα τελευταία ημιτελή μέτρα της οποίας έχουν προκαλέσει σφοδρές αμφισβητήσεις λόγω της περιφρόνησής τους για το μέλλον, είτε, από την άλλη μεριά, θα σωθούν κάποιες νησίδες της αττικής γης, οι οποίες δεν έχουν παραμορφωθεί εντελώς και διατηρούν την ιστορική τους εικόνα.

Το κείμενο αποτελεί ομιλία που έγινε την 1η Οκτωβρίου 2007 στην Αθήνα στη σειρά διαλογικών μαθημάτων που διοργάνωσε η Ελληνική Εταιρεία για την Προστασία του Περιβάλλοντος και την Πολιτιστική Κληρονομιά.