

D. JUAN DAMIÁN ARAGÓN SÁNCHEZ, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

CERTIFICO: Que según consta en los antecedentes obrantes en esta Secretaría, el Ayuntamiento en Pleno, reunido en sesión ordinaria el **21 de noviembre de 2024**, trató entre otros el siguiente punto:

8º) APROBAR DEFINITIVAMENTE EL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R7-A DEL SR-3 "CAMINO DE LAS GRANADILLAS".

Se conoce expediente de aprobación del Estudio de Detalle de la Manzana R-7-A del SR-3 "Camino de las Granadillas".

No habiendo debate, la Corporación, con el voto a favor de los 8 miembros del PSOE, los 6 del PP, los 2 de VOX, el edil de Mairena Decide, y la concejal no adscrita, y la abstención de los 3 concejales de Con Podemos-IU, **aprobó** lo siguiente:

Visto los **antecedentes** que se relacionan:

1.- Por parte de NOVARQUIA PROJECT AND MANAGEMENT SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL se presenta con fecha 21 de marzo de 2023 (R.E. 827) en el registro de entrada de la GMU, Estudio de Detalle de la Manzana R7-A del Sector SR-3 "Camino de las Granadillas", redactado por los arquitectos D. Juan Ricardo Gómez Teba, D. Jaime Varela González y D. Alberto García Martín, a instancia de URBANIA LAMATRA I, S.L.U.


Con fecha 1 de abril se aporta documento de Estudio de Detalle de la Manzana R7-A del Sector SR-3 "Camino de las Granadillas" modificado, redactado por los mismos arquitectos.

2.- Que por Resolución de Alcaldía n.º 2873/2024 de fecha 8 de mayo de 2024, se ha resuelto admitir a trámite y aprobar inicialmente, con determinaciones, el Estudio de Detalle y su Resumen Ejecutivo de la parcela R7-A del Sector SR-3 "CAMINO DE GRANADILLAS".

En la resolución anteriormente referida se indicaba que deberá incorporar copia del trámite catastral que acredite el cambio y ajuste de la superficie de catastro a la superficie registral y a la contenida en el proyecto de reparcelación, es decir, 5.475,19m², antes de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Que sometido a información pública durante 20 días hábiles, contados a partir del

Código Seguro De Verificación	reWBLZju5jI6WpzPj+DoXw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	28/11/2024 13:13:10
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/11/2024 14:26:38
Observaciones		Página	1/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/reWBLZju5jI6WpzPj+DoXw==		



siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, que se produjo en el BOP nº 94 de 16/05/2024, Tablón de Anuncios, portal de la transparencia y página web del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y notificación a los interesados, no se han presentado alegaciones, según consta en el certificado emitido por el Sr. Secretario de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 9 de julio de 2024.

3.- Que con fecha 25 de octubre de 2024 se presenta en el registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo escrito en el que se justifica que se ha solicitado a la Gerencia Territorial de Catastro de Sevilla, previos, la alteración catastral de la finca de su propiedad sita en Mairena del Aljarafe, de la que es objeto el Estudio de Detalle de la Manzana R7-A del Sector SR-3 "CAMINO DE GRANADILLAS" y el acuerdo de inicio del procedimiento.

4.- Con fecha 4 de octubre se aporta por el promotor de la actuación la documentación solicitada.

5- Que se ha emitido informe favorable de la Arquitecta Municipal de fecha 7 de noviembre de 2024 con el siguiente tenor literal:

"ESTUDIO DE DETALLE: INFORME PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

MOAD.- 2024/PPP_02/000002

Situación.- MANZANA R7-A, SR-3 "CAMINO DE LAS GRANADILLAS".

Parcela catastral nº.- 9471901QB5397S0001DI.

Solicitante.- URBANIA LAMATRAI, S.L.U.

Arquitectos.- JUAN RICARDO GÓMEZ TEBA.

JAIME VARELA GONZALEZ.

ALBERTO GARCÍA MARTÍN.

NOVARQUIA PROJECT & MANAGEMENT, S.L.P.

Estudio de detalle.- ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R7-A DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SR-3 "CAMINO DE LAS GRANADILLAS" DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

SR. GERENTE:

En relación a la APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE arriba referenciado, la arquitecta que suscribe informa:

1.- DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO:

- *Planeamiento de aplicación: PLAN PARCIAL SR-3 "CAMINO DE LAS GRANADILLAS".*
- *Clasificación del Suelo: URBANIZABLE ORDENADO.*
- *Según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) es ATU (ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN*

Código Seguro De Verificación	reWBLZju5jI6WpzPj+DoXw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	28/11/2024 13:13:10
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/11/2024 14:26:38
Observaciones		Página	2/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/reWBLZju5jI6WpzPj+DoXw==		



URBANÍSTICA) DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RUSTICO.

- **Calificación:** Incluida en el programa de actuación como:

SR-3 "CAMINO DE LAS GRANADILLAS".

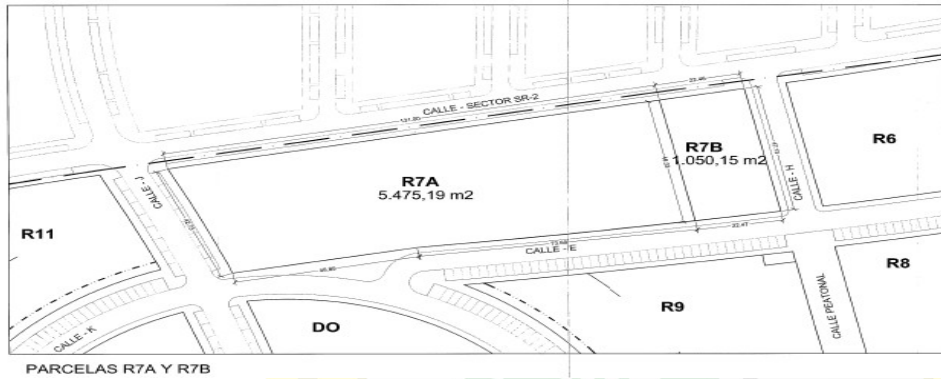
MANZANA R7-A.

Calificación: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA Y AISLADAS.

Subsidiariamente: Planeamiento de aplicación: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA.

- **Análisis del Sector:**
- **Plan Parcial SR-3 "CAMINO DE LAS GRANADILLAS":** aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 25/11/2005. Publicado en el BOP nº 9 de 13/01/2006.
- **Proyecto de reparcelación del sector SR-3:** Aprobado definitivamente por resolución de alcaldía n.º 238 de fecha 30/04/2008. BOP num. 151 de 1/07/2008 (actualmente hay una modificación del proyecto de reparcelación por reparcelación forzosa de la entidad Gedeco Aljarafe, ratificado por la Administración por Resolución de Alcaldía 360/2023 de 26/01/2023 y publicado en BOP nº 39 de 17/02/2023. Esta modificación está pendiente de inscripción registral).
- **Proyecto de urbanización (adaptación a normativa):** Aprobado definitivamente por resolución de alcaldía n.º 316 de fecha 30/01/2020. BOP 267 de fecha 17/11/2020.

Proyecto de reparcelación.



2.- ANÁLISIS DOCUMENTAL.

Se aportan la siguiente documentación, entendiendo que el análisis se realiza SIN ENTRAR A VALORAR LA IDONEIDAD TÉCNICA DE LOS DOCUMENTOS:

- ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R7-A DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SR-3 "CAMINO DE LAS GRANADILLAS" DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA):

Código Seguro De Verificación	reWBLZju5jI6WpzPj+DoXw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	28/11/2024 13:13:10
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/11/2024 14:26:38
Observaciones		Página	3/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/reWBLZju5jI6WpzPj+DoXw==		



SIN VISADO COLEGIAL, sin firma digital y aportado el 21/03/2024 con RG 827.

Arquitectos: JUAN RICARDO GÓMEZ TEBA. JAIME VARELA GONZALEZ. ALBERTO GARCÍA MARTÍN.

NOVARQUIA PROJECT & MANAGEMENT, S.L.P.

- *ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R7-A DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SR-3 "CAMINO DE LAS GRANADILLAS" DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA):*

SIN VISADO COLEGIAL, sin firma digital y aportado el 01/04/2024 con RG 911.

Arquitectos: JUAN RICARDO GÓMEZ TEBA. JAIME VARELA GONZÁLEZ. ALBERTO GARCÍA MARTÍN.

NOVARQUIA PROJECT & MANAGEMENT, S.L.P.

- *INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE ALTERACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN CATASTRAL y justificación de presentación de declaración catastral mod. 900D de fecha 09/09/2024 aportado el 25/10/2024 con RG 3223.*

3.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Se informa en base al Plan Parcial SR-3 "CAMINO DE LAS GRANADILLAS" y Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe aprobado por pleno municipal de fecha 9 de diciembre de 2003, acuerdo publicado en el B.O.P. De 29 de enero de 2004 junto con sus Normas Urbanísticas (PGOU), así como sus innovaciones posteriores y adaptación del mismo a la LOUA.

LISTA (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) y su REGLAMENTO (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

PP SR-3:

El sector del SR-3 "CAMINO DE GRANADILLAS", se encuentra situado al oeste del casco urbano de Mairena del Aljarafe, colindante con el sector SR-2 y limitando al norte con el ASVG-19 ya ejecutado. Este viario se configura como el principal acceso norte del sector. El acceso sur se produce a través del camino de los Granadillos, camino rural no asfaltado que conecta con la zona sur del casco urbano. Al este colinda con el sector SR-2.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se sitúa al este del Sector SR-3 colindando, al Norte con el tramo de vía pública denominada calle J definida en el proyecto de reparcelación de dicho Sector, al Sur con la parcela R7-B, al Este con el Sector SR-2 del PGOU de Mairena del Aljarafe y por el Oeste con el tramo de vía pública denominada calle E.

El ámbito del presente Estudio de Detalle lo conforma la parcela R7-A, con una superficie de 5.475,19 m², comprendida en la actuación urbanística del Sector SR-3 "CAMINO DE GRANADILLAS" delimitada por el Plan General de Ordenación Urbanística

Código Seguro De Verificación	reWBLZju5jI6WpzPj+DoXw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	28/11/2024 13:13:10
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/11/2024 14:26:38
Observaciones		Página	4/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/reWBLZju5jI6WpzPj+DoXw==		



de Mairena del Aljarafe.

PP SR-3. Art. 2.1.

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SR-3
DEL PGMOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

CAPITULO II.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

Artículo 2.1. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACION. Aún cuando el presente Plan Parcial contempla la ordenación del sector con nivel de detalle suficiente para su directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de redactar Estudios de Detalle, de acuerdo con la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre; de los arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, y las condiciones específicas de cada zona establecidas en estas Ordenanzas.

PP SR-3. Art. 6.2.1, RESIDENCIAL UNIFAMILIARES:

e) POSICION DE LA EDIFICACION.

- Viviendas Unifamiliares aisladas: Las edificaciones se dispondrán retranqueadas un mínimo de tres (3) metros de sus linderos principal, laterales y trasero. En cualquier caso, los lindes de la parcela deberán quedar delimitados mediante un cerramiento mixto formado por valla de fábrica hasta 1,00 metro de altura máxima y Celosía o reja permeable hasta un máximo de 2,20 metros de altura.
- Viviendas Unifamiliares adosadas: Las edificaciones se dispondrán alineadas a viales y se desarrollarán dentro de una intervención conjunta en las parcelas. La edificación deberá adosarse a los linderos laterales salvo que la edificación colindante esté retranqueada en cuyo caso deberá separarse un mínimo de tres (3) metros. La separación de la línea de edificación a fondo de parcela será igual o superior a los siguientes valores: La mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros. En el plano de Alineaciones y Rasantes, se definen las líneas de alineación obligatoria, que deberán respetarse en el conjunto de la unidad morfológica cumpliendo además, el resto de condiciones de posición de este artículo.

4.- ANÁLISIS URBANISTICO:

- En cuanto al planteamiento general del ED hay que destacar que según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, Artículo 71, los instrumentos de ordenación urbanística detallada, podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito.
- El ED sobre la parcela R7-A tiene como objetivo principal el establecimiento de unas nuevas alineaciones y retranqueos definiendo, así mismo,
- un área de movimiento de la edificación que permite cierta flexibilidad de ocupación, desde el rigor de la no alteración de los parámetros establecidos por el Plan Parcial.

Estas nuevas determinaciones permitirán un mayor movimiento en las fachadas de la propuesta arquitectónica a ejecutar que la normativa actual del plan parcial

Código Seguro De Verificación	reWBLZju5jI6WpzPj+DoXw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	28/11/2024 13:13:10
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/11/2024 14:26:38
Observaciones		Página	5/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/reWBLZju5jI6WpzPj+DoXw==		



no permite, al obligar que el 100% de la fachada tenga que alinearse a vial.

Se definen establecen los siguientes parámetros:

1) *Alineación obligatoria.*

Se establece alineación obligatoria a fachada en, al menos, el 30% de la longitud total de la misma haciendo de ésta forma más flexible la obligatoriedad de la alineación completa a vial de la fachada frontal.

2) *Retranqueos.*

Se permite un retranqueo máximo respecto de la línea de fachada de 3 metros y un retranqueo máximo respecto de la parcela R7-B de 5 metros.

3) *Área de movimiento. Se establece un área de movimiento de la edificación con un fondo máximo edificable de 13,00 metros, además de una zona central en la parcela que podrá utilizarse para la construcción de los accesos al garaje en la planta sótano.*

Hay unas discrepancias entre las superficies de la parcela, ésto es:

a) *Superficie registral de la parcela R7-A: S= 5.475,19 m²*

b) *Superficie de la parcela R7-A en el proyecto de reparcelación aprobado: S= 5.475,19 m²*

c) *Superficie catastral de la parcela R7-A con número 9471901QB5397S0001DI: S= 5.480,00 m²*


Se ha incorporado copia inicio del procedimiento de alteración de la descripción catastral y justificación de presentación de declaración catastral mod. 900 D ajustando la superficie de catastro a la superficie registral y a la contenida en el proyecto de reparcelación, es decir, 5.475,19 m².

5.- **CONTENIDO DOCUMENTAL:**

- *LISTA (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) y su REGLAMENTO (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) y el artículo 2.6. ap. 3 de la normativa urbanística del PGOU.*
- *El objeto y finalidad establecidos por el documento urbanístico presentado cumple con las determinaciones que para un Estudio de Detalle se establecen en el artículo 71 de la LISTA, artículo 94 del REGLAMENTO DE LA LISTA y dispone del contenido documental exigido.*
- *No proceden informes sectoriales.*
- *APROBADO INICIALMENTE por resolución de Alcaldía 2873/2024 de fecha 08/05/2024, publicado en el BOP Nº 94 del 16/05/2024 y en el portal de transparencia de la web del Ayuntamiento desde el día 09/05/2024.*

6.- **CONCLUSIÓN:**

Código Seguro De Verificación	reWBLZju5jI6WpzPj+DoXw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	28/11/2024 13:13:10
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/11/2024 14:26:38
Observaciones		Página	6/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/reWBLZju5jI6WpzPj+DoXw==		



Desde el punto de vista técnico procede, si así se estima, la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Manzana R7-A del Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-3 "Camino de las Granadillas" del PGOU de Mairena del Aljarafe (Sevilla) redactado por Juan Ricardo Gómez Teba, Jaime Varela Gonzalez, Alberto García Martín, NOVARQUIA PROJECT & MANAGEMENT, S.L.P., sin visado colegial, sin firma digital y aportado el 01/04/2024 con RG 911 e inicio del procedimiento de alteración de la descripción catastral y justificación de presentación de declaración catastral mod. 900D de fecha 09/09/2024 aportado el 25/10/2024 con RG 3223, siempre que adquiera eficacia jurídica tras su publicación en el BOP. (1 mes).

Si la propuesta edificatoria es la reflejada en el presente ED, el lindero frontal de la proyectada calle del SR-2 no obtendrá tal condición hasta su total ejecución y recepción por parte del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, por lo que no podrá ocuparse la parcela R7-A, hasta que no se haya producido tal circunstancia.

Por otra parte se pone de manifiesto la imposibilidad de simultanear las obras de edificación de ésta actuación con las obras de urbanización del SR-2 colindante, dentro del marco del Artículo 203. Urbanización y edificación simultánea del Decreto 550/2022, (Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), al no quedar garantizada la finalización de las mismas con carácter previo o simultáneo al de la finalización de las obras edificación en la parcela R7-A, al resultar éstas ajenas a la voluntad del promotor del presente ED. Lo que se pone de manifiesto a los efectos de la solicitud de la licencia urbanística de edificación."

6.- Que se ha emitido informe jurídico al respecto que consta en el expediente.

7.- Que el asunto ha sido visto en el Consejo de Gobierno de la GMU de 18 de noviembre de 2024.

Teniendo en cuenta las siguientes **consideraciones**:

PRIMERO.- Que con la documentación aportada por los promotores de la actuación con fecha 25 de octubre de 2024, registro de entrada n.º 3223, se han subsanado las deficiencias que se pusieron de manifiesto en la Resolución de Alcaldía n.º 2873/2024 de fecha 8 de mayo de 2024, según consta en el informe emitido por la Arquitecta Municipal.

SEGUNDO.- Dado que en el trámite de información pública no se han presentado alegaciones, de conformidad con el certificado emitido por el Sr. Secretario y al que hemos hecho referencia en los antecedentes de este informe, nos remitimos en todos sus aspectos al informe emitido por la que suscribe con motivo de la admisión a trámite y aprobación inicial

Código Seguro De Verificación	reWBLZju5jI6WpzPj+DoXw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	28/11/2024 13:13:10
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/11/2024 14:26:38
Observaciones		Página	7/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/reWBLZju5jI6WpzPj+DoXw==		



del presente Estudio de Detalle.

Según la Arquitecta Municipal, no procede recabar los informes de las compañías suministradoras.

TERCERO.- En cuanto al procedimiento hay que significar que se han seguido hasta el momento los trámites establecidos legalmente.

A la vista de lo anterior, queda pendiente de cumplimentar la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que corresponde al Pleno de la Corporación, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local a propuesta del Consejo de Gobierno de la GMU conforme a lo que determinan sus estatutos.

Dicho acuerdo deberá comunicarse a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El acuerdo de aprobación definitiva deberá publicarse en el BOP, previa inscripción en el Registro Municipal de Planeamiento y otorgarle la publicidad a que se refiere el artículo 82 de la LISTA.

Por todo lo anterior, **se resuelve:**


PRIMERO. - Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle y su Resumen Ejecutivo de la Manzana R7-A del Sector SR-3 "CAMINO DE GRANADILLAS", presentado en el Registro de Entrada de la GMU con número 911 y de fecha 1 de abril de 2024 por NOVARQUIA PROJECT AND MANAGEMENT SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL, y redactado por los arquitectos D. Juan Ricardo Gómez Teba, D. Jaime Varela González y D. Alberto García Martín.

SEGUNDO.- Proponer al Pleno de la Corporación ordene se proceda a la inscripción del Estudio de Detalle en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos Administrativos.

TERCERO.- Dar traslado del acuerdo adoptado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

CUARTO.- Comunicar el acuerdo adoptado a los Departamentos de Planeamiento y Gestión y Licencias de obras de la GMU.

Código Seguro De Verificación	reWBLZju5jI6WpzPj+DoXw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	28/11/2024 13:13:10
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/11/2024 14:26:38
Observaciones		Página	8/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/reWBLZju5jI6WpzPj+DoXw==		



QUINTO.- Ordenar la publicación del acuerdo adoptado en el BOP, en la página web de la GMU y en el Portal de la Transparencia del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, una vez se haya procedido a la inscripción del documento del Estudio de Detalle en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

Y para que conste y surta sus efectos donde convenga, con las advertencias del Art. 206 del R.O.F., expido la presente de orden y con el Vº.Bº del Sr. Alcalde-Presidente de Mairena del Aljarafe.



Código Seguro De Verificación	reWBLZju5jI6WpzPj+DoXw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	28/11/2024 13:13:10
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/11/2024 14:26:38
Observaciones		Página	9/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/reWBLZju5jI6WpzPj+DoXw==		

