

INTERPRETA, EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 4 DE LA LGUC, EL PLAN METROPOLITANO DE VALPARAISO, AFECTACIÓN ÁREAS DE RIESGO Y CLASIFICACIÓN PASAJE LEBU, COMUNA DE VIÑA DEL MAR.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 581

VALPARAÍSO,

31 JUL. 2026

VISTOS:

- a) Lo dispuesto en la Ley N°16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- b) El D.L. N° 1.305 de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- c) El D.S. N° 397 (V. y U.) Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales;
- d) Decreto con Fuerza de Ley N°458 de 1976, que aprueba Ley General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones;
- e) Decreto N°47 de 1992, que contiene la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones;
- f) La Ley N°21.807 que Modifica Diversos Cuerpos Legales con el objeto de Fortalecer y Modernizar el Sistema de Planificación Territorial del País, el cual modificó el artículo 4 de la LGUC;
- g) Ord. N° 4929 de fecha 10.07.2026, de SERVIU Región de Valparaíso.
- h) La Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado;
- i) La Resolución N° 36 de fecha 23/12/2024 de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del trámite de Toma de Razón, y que determina los montos en unidades tributarias mensuales, a partir de los cuales los actos que se individualizan quedarán sujetos a Toma de Razón o Controles de Reemplazo cuando corresponda;
- j) El Decreto de Supremo (V. y U.) N° 51 de fecha 25 de marzo del año 2026, que me designa en el cargo de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en la Región de Valparaíso.

CONSIDERANDO:

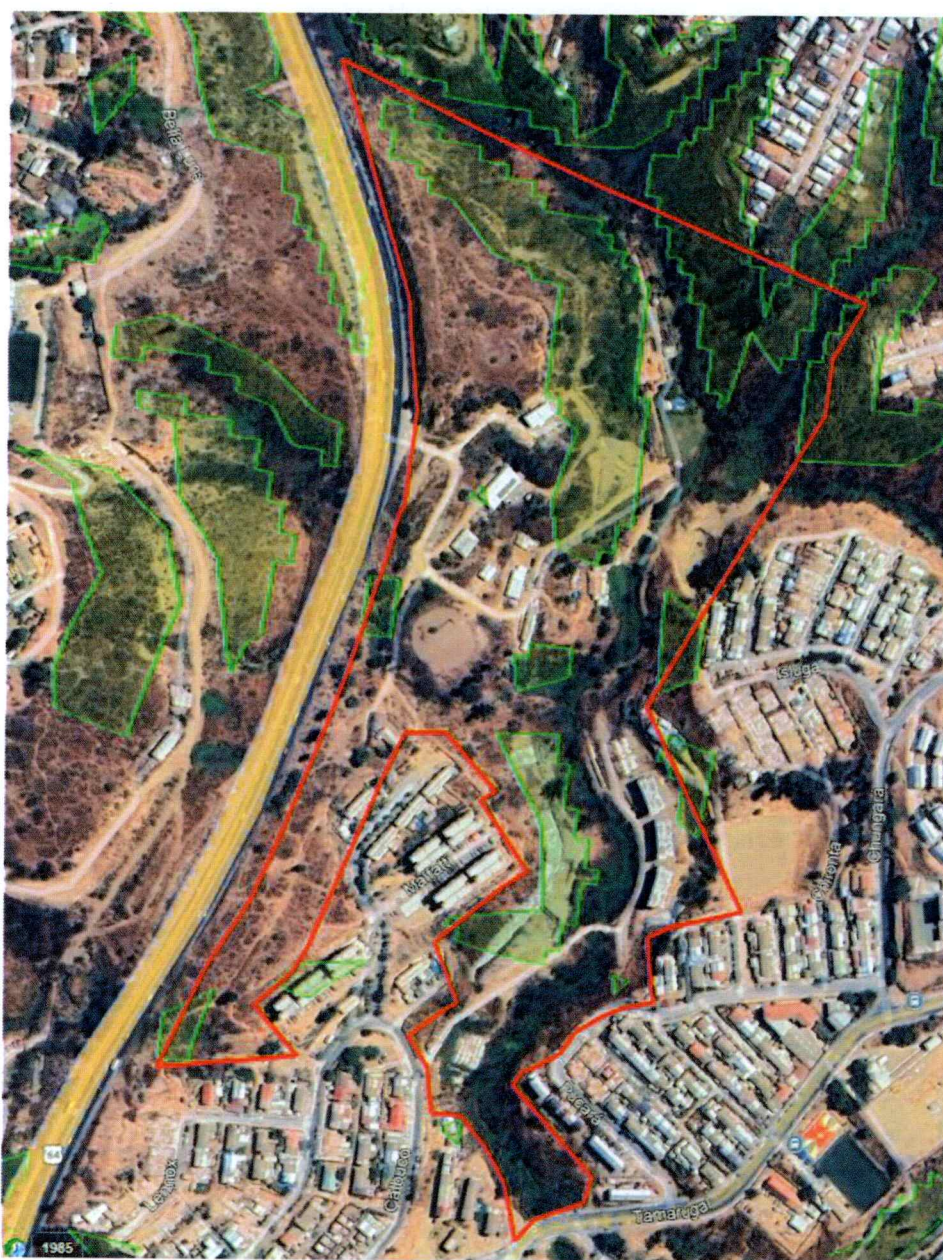
- 1. Que, a través del Ord. N° 4929 de fecha 10.07.2026, SERVIU Región de Valparaíso, en el marco del desarrollo de proyectos habitacionales asociados al proceso de reconstrucción, ha solicitado a esta Secretaría Regional Ministerial, interpretación de las condiciones urbanísticas aplicables al predio Rol: 2518-1 y a la vía de acceso denominada Pasaje Lebu, ubicada en el sector El Olivar, comuna de Valparaíso. En particular se solicita pronunciamiento respecto de la afectación por área de riesgo de remoción en masa que afecta al predio indicado, e interpretación de la clasificación vial del pasaje Lebu, en atención a que los antecedentes levantados en terreno indicarían que la distancia entre líneas oficiales supera los 11 m, además de disponer en el Plano de Loteo del sector (Plano N° 4892/89), que existe al costado de la vía denominada Lebu, un sector destinado a estacionamientos públicos, el cual podría ser considerado como parte de la faja vial de la mencionada calle Lebu.
- 2. Que, de acuerdo a la solicitud de interpretación de las áreas de riesgo que afectan al predio, debemos tener en consideración que éstas corresponden a las siguientes:
 - i) Área de Riesgo por terrenos en pendiente, los que corresponden a los territorios que presentan pendientes superiores al 40%, conforme lo establece el artículo 47 del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso.

- ii) Área de Riesgo por Inundación, conforme a lo establecido en el artículo 46 del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso. (Correspondiente a otros cauces, conforme lo establece la mencionada norma)

Además, el predio se encuentra afecto a las siguientes restricciones:

- i) Acueductos, colectores y otros, conforme lo establecido en el artículo 13 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar.
- ii) Líneas Eléctricas, conforme lo establecido en el artículo 13 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar.

3. Respecto de la afectación por área de riesgo por remoción en masa, el PREMVAL y Resolución Exenta N° 913 de fecha 04.10.2024, establecen que el predio se encuentra afecto a los siguientes riesgos, conforme se indica en la siguiente imagen:



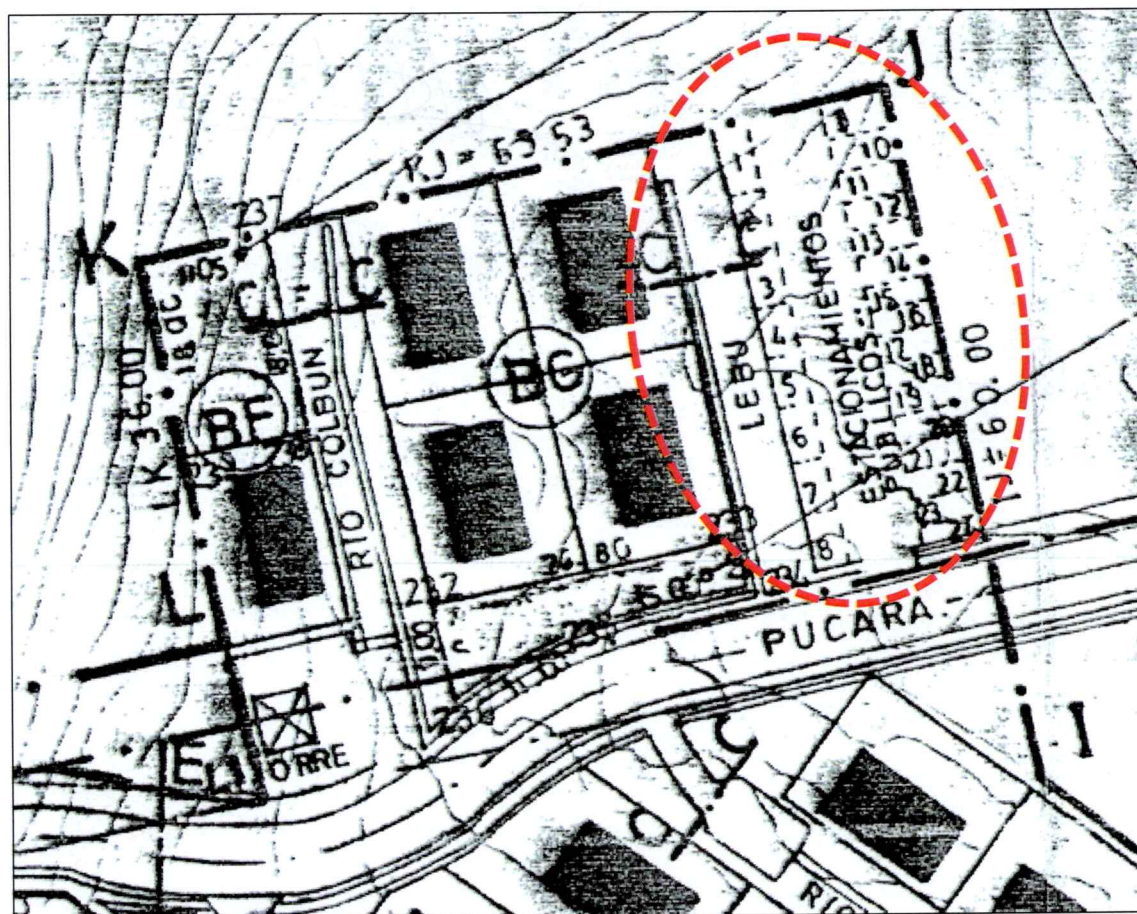
Polígono Predio

Área de Riesgo por Pendiente 40% (Remoción en Masa)

4. Respecto de la solicitud referida a reclasificar la vía denominada Lebu, que actualmente se encuentra catalogada como pasaje, aun cuando se indica que su ancho actual superaría los 11m en terreno, considerando para aquello el espacio adyacente denominado "Estacionamientos Públicos", debemos informar que, de acuerdo al plano de loteo del sector, se logra verificar que efectivamente el perfil de dicha vía corresponde a un pasaje (8m entre líneas oficiales), lo cual es concordante con lo establecido en el artículo 18 y 19 del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar.

Sin perjuicio de lo anterior, se puede indicar que, el espacio adyacente a calle Lebu, denominado "Estacionamientos Públicos", podrá formar parte del perfil de dicha calle, siempre que exista un proyecto de pavimentación y urbanización sobre el área antes señalada, el que pudiese determinar, en conjunto con calle Lebu, que el nuevo ancho de faja y perfil supera los 11m entre líneas oficiales.

Bajo ese supuesto, una vez verificada la existencia de un proyecto de pavimentación sobre el área denominada "Estacionamientos Públicos", ya sea a través de urbanizaciones voluntarias u otra vía, que permita ampliar el nuevo perfil de la vía analizada, será posible determinar la nueva faja vial y categoría sobre calle Lebu.



5. En consecuencia, de acuerdo a lo señalado en el inciso primero del artículo 4 de la LGUC, modificado por la Ley N°21.807, donde se señala que las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo deberán, entre otras, "interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial mediante resolución", se dicta la siguiente Resolución.

RESUELVO :

- I. **INTERPRÉTESE** el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) y Plan Regulador Comunal de Viña de Mar, estableciéndose para el predio Rol: 2518-1, las afectaciones por área de riesgo por remoción en masa y restricciones establecidas por dichos instrumentos de planificación territorial.

Por otro lado, se deja establecido que, de existir un proyecto de pavimentación, como el descrito en el punto 4 de la presente resolución, sobre el área denominada "Estacionamientos Públicos", éste podrá ser considerado como parte de la faja vial de la mencionada calle Lebu

- II. **PUBLÍQUESE** en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la LGUC y el artículo 1.1.6. de la OGUC.



ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

MARCELO RUIZ FERNÁNDEZ

**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO**


FZV / PHG

DISTRIBUCIÓN:

- SERVIU Valparaíso. Bellavista N° 120, Valparaíso
- Archivo digital: pcamposa@minvu.cl
- Archivo DU
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()