





Unidades de Vivienda Accesorias - Accessory Dwelling Units (ADUs)

¿Qué es una ADU?

Accessory Dwelling Units (ADUs) o unidades de vivienda accesorias, -también conocidos como apartamentos accesorios, segundas unidades, apartamentos tipo abuela- son unidades secundarias e independientes a una vivienda separada, con cocina y baño propios para uno o más ocupantes (máximo tres). Estas viviendas pueden ser anexas o estar separadas de la residencia principal. El objetivo de esta política pública es ayudar a expandir las opciones de vivienda, la asequibilidad y la accesibilidad para alcanzar la visión de Herndon: la creación de una comunidad vibrante, atractiva y equitativa, ambiental, económica y socialmente sostenible, donde los residentes y empresas de la ciudad puedan prosperar.

¿Cómo puedo tener una ADU en mi propiedad?

Tipos de ADU	 <p style="text-align: center;">Interior Anexa</p>	 <p style="text-align: center;">Separada</p>
Medidas y límites	<p>Superficie del suelo ≤ 40% de la superficie del suelo de la vivienda principal, ó 1.200 pies cuadrados (la que sea menor)</p> <p><i>*Los porches cubiertos/mallados no cuentan para los cálculos de la superficie máxima del suelo. Los porches cubiertos de otra manera no cuentan para calcular el área máxima del suelo, salvo que el espacio esté acondicionado. Las ADU independientes y los porches asociados cuentan para el área mínimo cubierto de lote permitido en el distrito de zonificación subyacente (underlying zoning district).</i></p>	<p>Superficie del suelo ≤ 900 pies cuadrados (sq. ft.)</p>
¿Requiere excepción especial?	<p><u>No requeridas</u> para una vivienda de una familia (single-family house). <u>Requerida</u> para townhouses.</p>	<p>No requerida</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Cumplimiento con los estándares del código de edificación <ul style="list-style-type: none"> • Altura máxima: 15 pies (ft.). • Ocupación máxima: 3 personas (incluidos menores). • Se requiere un Permiso de Inspección de Zonificación (Zoning Inspection Permit) para verificar que todas las ADU cumplan con la ordenanza de zonificación. <ul style="list-style-type: none"> • Un ADU por cada lote. 	
	<p>Las casas móviles o rodantes o los vehículos recreacionales no están permitidos como ADUs.</p> <p>No se podrán vender separadas de la vivienda principal del lote.</p> <p>No se podrá utilizar como alquiler a corto plazo (Airbnb, VRBO, etc.)</p>	
Ubicación	<p>Las ADU adjuntas deben cumplir con los requisitos de retiro de límite (setback) del distrito de zonificación. La entrada externa para las unidades de vivienda accesorias interiores y anexas deben ubicarse en el lateral/ parte trasera de la estructura. En aquellos lotes ubicados en esquina, la entrada puede dar al frente secundario. Las puertas corredizas no están permitidas como ingreso exterior principal.</p>	<p>Distancia de retiro límite (setback) mínima: 10 pies desde la línea de propiedad trasera y lateral y 10 pies desde la estructura principal. Una ADU separada puede incorporarse a una estructura accesorias separada que no cumpla con los retiros (setbacks) anteriores, siempre que la estructura accesorias separada existiera legalmente el 26 de octubre de 2021 o previamente.</p>
Estándares de ocupación	<p>No más de dos habitaciones, ocupadas por tres personas. La unidad de vivienda accesorias o la vivienda principal deberá ser ocupada por el propietario de la vivienda como su residencia principal.</p>	
Parqueo	<p>Mínimo: 1 espacio de estacionamiento fuera de la vía pública con acceso a una calle para la ADU, además de los 2 espacios fuera de la vía pública requeridos para la vivienda principal.</p>	

¿Cómo puedo obtener aprobación para una ADU? *

1º paso

Obtener un permiso de inspección de zonificación (Zoning Inspection Permit). ¿Preguntas? Contacte al Departamento de Desarrollo Comunitario community.development@herndon-va.gov 703-787-7380.

2º paso

Solamente en caso de que la construcción sea una adición o una estructura separada se deberá obtener aprobación de las modificaciones siguiendo una de las dos solicitudes abajo descritas:

Si la adición o la estructura separada (detached) es menor a 49 pies cuadrados y/o afecta una superficie menor a 2.499 pies cuadrados:

Obtenga el certificado de ubicación de edificios ([Building Location Survey](#)). Contacte a Desarrollo Comunitario community.development@herndon-va.gov 703-787-7380

Si la adición o la estructura separada (detached) es mayor que 750 pies cuadrados y/o afecta una superficie mayor a 2.500 pies cuadrados:

Obtenga un [Single Lot Development Plan](#). Contacte a los encargados de revisión de planos (Plan Review) planreview@herndon-va.gov 703-435-6853

3º paso

Obtenga los permisos de construcción necesarios ([building and trade permits](#)). ¿Preguntas? Contacte a los inspectores de edificación buildinginspections@herndon-va.gov o llamando al 703-435-6813.

* Para habilitar una ADU dentro de una casa adosada (townhouse) se requiere una excepción especial. Comuníquese con Desarrollo Comunitario community.development@herndon-va.gov 703-787-7380 para obtener más información sobre el proceso de Excepción Especial.

Puede encontrar más hojas informativas sobre Desarrollo Comunitario en www.herndon-va.gov