

Informe de Evaluación del Predio

Hallazgos Preliminares -- Revisión Documental de Nivel de Evaluación

Número de Parcela	34-26-17-0000-49900-1120
Condado	12101 (Pasco, FL)
Jurisdicción	UNINCORPORATED PASCO COUNTY
Tamaño del Predio	10 acres
Zonificación	AC-100
Uso del Suelo	Cty Inc Nonmuni (08600)

Propietario / Contacto

Propietario: PASCO COUNTY

Dirección postal: FACILITIES MANAGEMENT DEPT, NEW PORT RICHEY, FL, 34653-2359



Imagen aérea (USGS NAIP, resolución de 0.6 m) con el límite del predio (amarillo) y, cuando se calculó: morado = margen de retiro de zonificación, verde = área edificable, rojo = área excluida (humedal o inundación). Vea Área Edificable más abajo para el desglose de superficie.

Viabilidad del Sistema Séptico

Señal de evaluación preliminar: probablemente requiera un sistema de montículo/relleno (costo adicional).

Base normativa: Código Administrativo de Florida (FAC) 64E-6.006(2). La señal refleja el suelo más restrictivo encontrado en el predio.

Especies Nativas por Zona de Suelo



Cada color a continuación es una zona real de un mapa unitario de suelo SSURGO presente en este predio (no una subdivisión uniforme) -- vea la tabla siguiente para lo que crece bien en cada una.

Zona (símbolo de suelo)	Unidad de suelo / pH	Acres (% del predio)	Especies nativas coincidentes
-------------------------	----------------------	----------------------	-------------------------------

■ 8	Sellers mucky loamy fine sand (pH 4.6)	3.48 (34.8%)	12 especies: 'East Palatka' Holly, Bluff Oak, Chickasaw Plum, Devilwood, Florida Sugar Maple, Fringetree, High Plateau Coconut Palm, Red Buckeye, Red Maple, Turkey Oak, White Ash, Willow Oak
■ 5	Myakka-Myakka, wet, fine sands, 0 to 2 percent slopes (pH 5.1)	3.21 (32.1%)	13 especies: 'East Palatka' Holly, American Hophornbeam, Bluff Oak, Chickasaw Plum, Devilwood, Florida Sugar Maple, Fringetree, High Plateau Coconut Palm, Red Buckeye, Red Maple, Turkey Oak, White Ash, Willow Oak

■ 11	Adamsville fine sand, 0 to 2 percent slopes (pH 5.7)	2.35 (23.5%)	36 especies: 'East Palatka' Holly, 'Nellie R. Stevens' Holly, American Holly, American Hophornbeam, American Hornbeam, Baldcypress, Bluejack Oak, Bluff Oak, Broadleaf Podocarpus, Bungalo/picabeen/king Palm, Chickasaw Plum, Devilwood, Flatwoods Plum, Florida Sugar Maple, Flowering Dogwood, Fringetree, Green Ash, High Plateau Coconut Palm, Paurotis Palm, Pignut Hickory, Pindo Palm, Pondcypress, Red Buckeye, Red Maple, Scrambled Eggs Cassia, Senegal Date Palm, Southern Magnolia, Swamp Bay, Swamp Chestnut Oak, Sweet Osmanthus, Sweetgum, Turkey Oak, Water Tupelo, White Ash, Willow Oak, Witch-Hazel
■ 22	Basinger fine sand, 0 to 2 percent slopes (pH 5.3)	0.83 (8.3%)	13 especies: 'East Palatka' Holly, American Hophornbeam, Bluff Oak, Chickasaw Plum, Devilwood, Florida Sugar Maple, Fringetree, High Plateau Coconut Palm, Red Buckeye, Red Maple, Turkey Oak, White Ash, Willow Oak

■ 6	Tavares sand, 0 to 5 percent slopes (pH 5.0)	0.11 (1.1%)	13 especies: 'East Palatka' Holly, American Hophornbeam, Bluff Oak, Chickasaw Plum, Devilwood, Florida Sugar Maple, Fringetree, High Plateau Coconut Palm, Red Buckeye, Red Maple, Turkey Oak, White Ash, Willow Oak
-----	--	-------------	--

Acceso al Predio

Colinda con una vía registrada: INTERLAKEN ROAD (de mantenimiento público (condado/ciudad/estado/CDD)).

Humedales y Zona de Inundación

Humedal (Humedal Boscoso/Arbustivo de Agua Dulce): 3.6226 acres (36.3% del predio)

Humedal (Estanque de Agua Dulce): 0.0793 acres (0.8% del predio)

Zona de Inundación X (riesgo mínimo): 60.0% del predio

Zona de Inundación A (Área de Riesgo Especial de Inundación (Special Flood Hazard Area)): 40.0% del predio

La construcción u otra actividad que altere el terreno y afecte humedales, aguas superficiales o la llanura de inundación generalmente requiere un Permiso de Recursos Ambientales (ERP) (Environmental Resource Permit) de SWFWMD antes de comenzar la obra -- confirme los requisitos antes de planificar cualquier trabajo en el sitio. Contacto: SWFWMD (Southwest Florida Water Management District) -- Tampa Service Office: (813) 985-7481.

Área Edificable

Predio total: 9.9706 acres.

– Retiro de zonificación (retiros reales de frente/lateral/fondo para A-C (Agricultural) aplicados en cada lado del predio, según cuál(es) colinde(n) con una vía registrada): -3.8809 acres (38.9%)

– Humedales registrados: -2.5671 acres (25.7%)

– Área de Riesgo Especial de Inundación de FEMA (Special Flood Hazard Area), no contabilizada ya como humedal: -0.27 acres (2.7%)

= Área edificable: 3.2526 acres (32.6% del predio).

Base de zonificación: Pasco County Land Development Code, Chapter 500 (Zoning Standards), Section 503.

Esta cifra es un LÍMITE MÁXIMO del área edificable, nunca un área de construcción confirmada -- se requiere un estudio en el sitio y una revisión de zonificación antes de cualquier decisión de planificación. Vea la foto aérea más abajo para el área sombreada (morado = margen de retiro, verde = edificable, rojo = exclusión por humedal/inundación).

Hábitat de Vida Silvestre

Hábitat Crítico Final de USFWS (vinculante): ninguno.

Hábitat Crítico Propuesto de USFWS (aún no vinculante): ninguno.

Nivel de Prioridad de FWC/FNAI: ninguno señalado.

Prioridad de Conservación Estatal (FNAI CLIP)

Prioridad Agregada de FNAI CLIP: Prioridad 3 (55.8% del predio); Prioridad 4 (7.2% del predio); Prioridad 5 (prioridad de conservación más baja) (36.8% del predio).

Riqueza Potencial de Hábitat de Vertebrados (FNAI): 1 de 13 especies focales (posible superposición de hábitat) (32.9% del predio); 2 de 13 especies focales (posible superposición de hábitat) (11.2% del predio); 3 de 13 especies focales (posible superposición de hábitat) (49.1% del predio).

Prioridades de Conservación de Hábitat de Especies Raras (FNAIHAB): ninguna señalada.

Aviso legal de FNAI (se reproduce en inglés, tal como lo publica FNAI):

FNAI disclaimer: this data was created using input data ranging from 1:5,000 to 1:64,000 map scale resolution and is not appropriate for use in high accuracy mapping applications such as property parcel boundaries or agency permitting decisions. Do not share this data with a third party without this disclaimer attached -- direct others to fnai.org/services/clip to obtain it themselves.

Cobertura del Suelo / Vegetación

46.9% -- Terreno Urbano Abierto (Urbano de Baja Intensidad)

40.0% -- Mixed Wetland Hardwoods (Humedales Boscosos de Agua Dulce)

12.8% -- Urbano de Alta Intensidad (Urbano de Alta Intensidad)

0.2% -- Commercial and Services (Urbano de Alta Intensidad)

Exposición a la Ordenanza de Árboles

Jurisdicción: UNINCORPORATED PASCO COUNTY -- aplica Pasco County Land Development Code, Chapter 800 (Natural and Cultural Resources Protection), Section 802 (Tree Preservation and Replacement) (Ord. No. 26-08, vigente desde 2026-03-25).

Umbral de permiso: los árboles de 5" de DAP (diámetro a la altura del pecho, DBH) o más generalmente requieren un Permiso de Remoción de Árboles (802.3).

Los sitios en desarrollo también deben preservar al menos el 20% del total de pulgadas de árboles altos de 10" de DAP o más (802.4.A).

Aplica a sitios en desarrollo (con presentación de plan de sitio), no generalmente a predios existentes/sin mejoras -- existen exenciones para subdivisiones rurales menores, proyectos de reurbanización, sitios comerciales de 5 acres o menos, sitios industriales, y terrenos exentos como Terreno Agrícola de Buena Fe (Bona Fide Agricultural Land).

Exención agrícola: el predio actualmente no cumple las condiciones de la exención para Terreno Agrícola de Buena Fe (Bona Fide Agricultural Land).

Contaminación por Baños Antigarrapatos (Cattle Dip Vats)

Activamente rastreados por FDEP: 0. Documentados históricamente (lista a nivel de condado, coincidencia de nombre con este predio): 0 coincidencia(s) posible(s).

Exposición General a Contaminación

0 sitio(s) de limpieza rastreado(s) por FDEP dentro de un cuarto de milla.

Terreno / Pendiente

Elevación de 40.4 a 50.5 pies (10.1 pies de desnivel). Pendiente media de 0.86°, máxima de 4.63° -- el 0.0% del predio supera los 5.0°, el punto aproximado donde el equipo estándar y las prácticas de control de erosión empiezan a requerir atención real en terreno despejado.

Gestión del Agua de SWFWMD

Karst Sensible: ninguna registrada. Área de Precaución de Uso del Agua: NORTHERN TAMPA BAY. Suministro Público: cuenta con servicio. Permisos ERP registrados: 11 (6 aprobado(s), 4 eliminado(s), 1 incompleto(s)). Permisos de dragado/relleno registrados: 0.

Valores Financieros Actuales

Valor Justo (Just Value): \$6,649 (año fiscal 2026). Clasificada como agrícola para fines fiscales: no.

Referencia de Tarifa de Movilidad

Área de tarifa de movilidad: URBAN STANDARD. Las tarifas de referencia a continuación son para usos residenciales comunes -- un cargo ÚNICO adeudado antes del Certificado de Ocupación, calculado según lo que realmente se construya, no el terreno en sí. Se aplica una tarifa administrativa fija de \$277 además, para todo uso.

Uso del Suelo	Unidad	Tarifa de Movilidad
Accessory Dwelling Unit	du	\$2,684
Affordable Single Family	du	\$0
Single-Family Detached, 0 to 1,500 s.f.	du	\$6,109
Single-Family Detached, 1,501 to 2,499 s.f.	du	\$7,983

Single-Family Detached, 2,500 s.f. and greater	du	\$9,098
Affordable Multi-Family	du	\$0
Multi-Family Apartments	du	\$6,550
Low-Rise Condo/Townhome (1-2 stories)	du	\$5,281
High-Rise Condominium (3+ stories)	du	\$3,381
Mobile Home Park	du	\$2,965
Age Restricted Single Family	du	\$3,118
Age Restricted Apartments	du	\$1,237
Congregate Care Facility (Attached)	du	\$935

Interpretación

Este es un predio de 10 acres en el área no incorporada del Condado de Pasco, con zonificación agrícola (AC) y propiedad del condado. El hallazgo principal es cuánto del predio realmente se puede construir. Cerca del 40% está en un Área de Riesgo Especial de Inundación de FEMA (Zona A), y los humedales mapeados cubren más de un tercio, por lo que, después de esas exclusiones y de los retiros de zonificación, quedan unos 3.3 acres (33%) como límite superior del área edificable. Otros tres puntos importan para la planificación. (1) Sistema séptico: los suelos tienen drenaje muy deficiente y el nivel freático está en la superficie o muy cerca, por lo que probablemente se necesite un sistema de montículo o relleno, con un costo adicional. (2) Acceso: el predio colinda con Interlaken Road, una vía colectora mantenida por el condado, lo cual es una señal favorable de acceso. (3) Permisos: la construcción que afecte humedales o la llanura de inundación generalmente requiere un Permiso de Recursos Ambientales (ERP) de SWFWMD antes de comenzar. La ordenanza de árboles del condado (umbral de permiso de 5 pulgadas de DAP) aplica a sitios en desarrollo, y un inventario individual de árboles requiere una evaluación en sitio. No se encontró hábitat crítico designado a nivel federal ni sitios de contaminación rastreados por FDEP. Los registros de SWFWMD muestran que no hay karst sensible mapeado y 3 permiso(s) de Recursos Ambientales (ERP) aprobado(s) que cubren la mayor parte del predio; el predio está dentro del Área de Precaución de Uso del Agua Northern Tampa Bay. Son hallazgos de nivel de evaluación basados en datos públicos; aún se requieren un levantamiento topográfico y una revisión en sitio.

Aviso Legal

Este informe es una revisión documental de nivel de evaluación preliminar. No constituye un estudio de agrimensura, ni una Evaluación Ambiental de Sitio Fase I (Phase I Environmental Site Assessment), ni asesoría legal o ambiental. Los hallazgos se basan en datos de SIG (sistemas de información geográfica) de acceso público gubernamental y

se ofrecen únicamente con fines informativos. Se requiere verificación en el sitio por un agrimensor con licencia, un profesional ambiental o un abogado antes de tomar cualquier decisión de adquisición, desmonte o desarrollo del terreno.