



**Notice of Finding of No Significant Impact, Notice of Intent to Request Release of Funds, and Final Notice
and Public Review of a Proposed Activity in a 100-Year Floodplain/Wetland
Collier County, Florida**

March 25, 2025

Collier County, Florida
Collier County Government Center
3299 Tamiami Trail East
Naples, FL 34112

These notices shall satisfy three separate but related procedural requirements for activities to be undertaken by Collier County, FL.

REQUEST FOR RELEASE OF FUNDS (RROF):

On or about February 3, 2025, Collier County Community and Human Services will submit a request to the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) for the release of HOME Investment Partnership funds under Public Law 117-328, Division A, approved September 30, 2022, and the Department of Housing and Urban Development Appropriation Act, 2023 (Pub. L. 117-328, Division L, Title II) approved December 29, 2022. The request is to undertake a project known as **Casa San Juan Diego Ltd.** The purpose of the funding assistance is to provide for the construction of housing for 80 total multifamily rental units located within Collier County. 100% of the units will benefit persons or households of low- and moderate-income who earn at or below 80% of the median income.

FINDING OF NO SIGNIFICANT IMPACT (FONSI):

Collier County has determined that the project will have no significant impact on the human environment. Therefore, an Environmental Impact Statement under the National Environmental Policy Act of 1969 (NEPA) is not required. Additional project information is contained in the Environmental Review Record (ERR) on file at the Collier County Community and Human Services Department, 3339 East Tamiami Trail, Building H., Suite 213, Naples, FL 34112, and may be examined or copied Monday through Thursday between 9 a.m. to 4 p.m.

FINAL NOTICE AND PUBLIC REVIEW OF A PROPOSED ACTIVITY IN A 100-YEAR FLOODPLAIN / WETLAND:

This is to provide notice that Collier County has conducted an assessment as required by Executive Order 11988, in accordance with HUD regulations at 24 CFR 55.20 Subpart C Procedures for Making Floodplain Management Determinations, and Executive Order 11990-Wetland Protection. This project entails the construction of 80 multifamily residential rental units designed to accommodate low- to moderate-income households. Currently, there is no available CISA data for this region. According to the Flood Insurance Rate Maps from FEMA's Map Service Center, the project site is classified as Zone AH, indicating it is situated within a high-risk flood zone due to its proximity to floodplains, rivers, lakes, and other bodies of water. Areas designated as AE flood zones possess a 1% annual risk of flooding, which correlates to a 26% risk of flooding over the course of a standard 30-year mortgage. Consequently, the project is located within the FFRMS floodplain and falls under the categorization of a Special Flood Hazard Area (SFHA). These areas are explicitly defined in Flood Insurance Rate Maps, which also provide comprehensive information concerning base flood elevations, as reflected on the Flood Insurance Rate Map (FIRM). The project corresponds to FIRM Panel number 12021C0145H, which has been effective since May 16, 2012. Given that the project does not qualify as a critical action, the utilization of

the 0.2-percent-annual-chance floodplain approach is deemed appropriate, thereby eliminating the necessity for comparison with the freeboard value approach.

Collier County considered the following alternatives to locating in the floodplains:

1. Locate the project at another site in Immokalee (Locate Outside Flood-Prone Areas)

The County considered alternative sites in the Immokalee area where the housing need is the greatest.

2. Locate the project outside of Immokalee (Locate Outside Flood-Prone Areas)

Other sites within the region were assessed as part of the evaluation process. It became evident that these alternatives would either necessitate the displacement of residents who were unwilling to sell their properties or would involve development on parcels affected by wetlands and floodplains.

3. Choose Elevated Sites

No topographical aspects of the property assist with naturally elevated locations that reduce the risk of floodwater encroachment.

4. Locate in a more Urban or Developed Area

The development will have flood control systems like levees or retention ponds, which reduce flooding risks compared to undeveloped floodplain areas, as required by local regulations and permits.

5. No Action Alternative

A no-action alternative was also considered and rejected due to the need for affordable housing in the area.

After careful consideration, Collier County has determined that the only practicable action is to proceed with the Casa San Juan Diego development. We have determined that there is no practicable alternative for locating the project in the flood zone. This is due to 1) the need to provide housing and services to homeless families, 2) the desire to not displace residents, 3) the need to construct an economically feasible project, and 4) the ability to mitigate and minimize impacts on human health, public property, and floodplain values. A final notice was published detailing why the project must be located in the floodplain, a list of alternatives considered, and all mitigation measures taken to minimize adverse impacts and preserve natural and beneficial floodplain values. The public expressed no concerns concerning this notice.

The floodplain area encompasses the only available land in the region, particularly in the coastal areas of Collier County, where development options are limited. Nearby higher or safer ground is inaccessible, unsuitable for development, or already built up. Existing infrastructure (roads, utilities, public services) have already been integrated with the floodplain area, making connecting alternative sites costly or impractical.

Zoning laws or land use restrictions outside the floodplain limit alternative development opportunities, and a lack of mitigation projects outside the floodplain makes other sites equally vulnerable to flooding.

Further, developing outside the floodplain may cause more environmental harm (e.g., destruction of critical habitats, wetlands, or forests).

Collier County has reevaluated the alternatives to building in the floodplain and adjacent to wetlands and has determined that it has no practicable alternative. Environmental files that document compliance with steps 3 through 6 of Executive Order 11988 and 11990, are available for public inspection, review and copying upon request at the times and location delineated in the last paragraph of this notice for receipt of comments.

There are three primary purposes for this notice. First, people who may be affected by activities in floodplains/wetlands and those who have an interest in the protection of the natural environment should be given an opportunity to express their concerns and provide information about these areas. Second, an adequate public notice program can be an important public educational tool. The dissemination of information and request for public comment about floodplains/wetlands can facilitate and enhance Federal efforts to reduce the risks and impacts associated with the occupancy and modification of these special areas. Third, as a matter of

fairness, when the Federal government determines it will participate in actions taking place in floodplains/wetlands, it must inform those who may be put at greater or continued risk.

PUBLIC COMMENTS: Any individual, group, or agency may submit written comments on the ERR to the Collier County Community and Human Services Division at the address above or by email to Adrienne.Meijer@colliercountyfl.gov. All comments received by April 1, 2025 will be considered by Collier County prior to authorizing submission of a request for release of funds. Comments should specify which Notice they are addressing.

OBJECTIONS TO RELEASE OF FUNDS

HUD will accept objections to its release of funds and Collier County's certification for a period of fifteen days following the anticipated submission date or its actual receipt of the request (whichever is later) only if they are on one of the following bases: (a) the Certifying Officer of Collier County did not execute the certification; (b) Collier County has omitted a step or failed to make a decision or finding required by HUD regulations at 24 CFR part 58; (c) the grant recipient has committed funds or incurred costs not authorized by 24 CFR Part 58 before approval of a release of funds by the State; or (d) another Federal agency acting pursuant to 40 CFR Part 1504 has submitted a written finding that the project is unsatisfactory from the standpoint of environmental quality. Objections must be prepared and submitted in accordance with the required procedures (24 CFR Part 58, Sec. 58.76) and shall be addressed to HUD Attention:

Tiffany Cobb, US Department of Housing & Urban Development, Miami Office
909 SE First Avenue
Miami, Florida 33131
305-536-4456

Potential objectors should contact Collier County at 239-252-8061 to verify the last day of the objection period.

**AMY PATTERSON, COUNTY MANAGER
COLLIER COUNTY, FLORIDA**





Collier County

Aviso de Hallazgo de No Impacto Significativo, Aviso de Intención de Solicitar la Liberación de Fondos, y Aviso Final y Revisión Pública de una Actividad Propuesta en una Planicie Aluvial/Humedal de 100 Años Condado de Collier, Florida

March 25, 2025

Condado de Collier, Florida
Centro de Gobierno del Condado de Collier
3299 Sendero de Tamiami Este
Nápoles, FL 34112

Estos avisos deberán cumplir con tres requisitos de procedimiento separados pero relacionados para las actividades a ser llevada a cabo por el Condado de Collier, FL.

SOLICITUD DE LIBERACIÓN DE FONDOS (RROF):

En o alrededor del February 10, 2025, el Departamento de Servicios Comunitarios y Humanos del Condado de Collier presentará una solicitud al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) para la liberación de los fondos de la Asociación de Inversión HOME en virtud de la Ley Pública 117-328, División A, aprobada el 30 de septiembre de 2022, y la Ley de Asignaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, 2023 (Pub. L. 117-328, División L, Título II) aprobado el 29 de diciembre de 2022. La solicitud es para llevar a cabo el proyecto conocido como **Casa San Juan Diego Ltd.** El propósito de la asistencia financiera es la construcción de viviendas para un total de 80 unidades de alquiler multifamiliares ubicadas dentro del condado de Collier. El 100% de las unidades beneficiará a personas u hogares de ingresos bajos y moderados que ganan igual o menos el 80% del ingreso promedio.

HALLAZGO DE NO IMPACTO SIGNIFICATIVO (FONSI):

El condado de Collier ha determinado que el proyecto no tendrá un impacto significativo en el medio ambiente humano. Por lo tanto, no se requiere una Declaración de Impacto Ambiental bajo la Ley de Política Ambiental Nacional de 1969 (NEPA). La información adicional del proyecto se encuentra en el Registro de Revisión Ambiental (ERR) archivado en el Departamento de Servicios Humanos y Comunitarios del Condado de Collier, 3339 East Tamiami Trail, Building H., Suite 213, Naples, FL 34112, y puede ser examinada o copiada de lunes a jueves entre las 9 a.m. y las 4 p.m.

AVISO FINAL Y REVISIÓN PÚBLICA DE UNA ACTIVIDAD PROPUESTA EN UNA LLANURA ALUVIAL / HUMEDAL DE 100 AÑOS:

Esto es para notificar que el Condado de Collier ha llevado a cabo una evaluación según lo requerido por la Orden Ejecutiva 11988, de acuerdo con las regulaciones de HUD en 24 CFR 55.20 Subparte C Procedimientos para Hacer Determinaciones sobre el Manejo de Llanuras Aluviales, y la Orden Ejecutiva 11990-Protección de Humedales.

Este proyecto implica la construcción de 80 unidades residenciales multifamiliares de alquiler diseñadas para acomodar hogares de ingresos bajos a moderados. Actualmente, no hay datos disponibles de CISA para esta región. De acuerdo con los Mapas de Tarifas de Seguro contra Inundaciones del Centro de Servicios de Mapas de FEMA, el sitio del proyecto está clasificado como Zona AH, lo que indica que está situado dentro de una zona de alto riesgo de inundación debido a su proximidad a llanuras aluviales, ríos, lagos y otros cuerpos de agua. Las áreas designadas como zonas de inundación AE poseen un riesgo anual de inundación del 1%, que se correlaciona con un riesgo de inundación del 26% en el transcurso de una hipoteca estándar a 30 años. En

consecuencia, el proyecto se ubica dentro de la llanura aluvial de FFRMS y se encuentra dentro de la categorización de Área Especial de Riesgo de Inundación (SFHA). Estas áreas están explícitamente definidas en los Mapas de Tarifas de Seguro contra Inundaciones, que también proveen información completa sobre las elevaciones base de inundación, como se refleja en el Mapa de Tarifas de Seguro contra Inundaciones (FIRM). El proyecto corresponde al Panel FIRM número 12021C0145H, el cual tiene vigencia desde el 16 de mayo de 2012. Dado que el proyecto no califica como una acción crítica, se considera apropiada la utilización del enfoque de llanura aluvial con probabilidad anual del 0.2 por ciento, eliminando así la necesidad de comparación con el enfoque de valor de francobordo.

El Condado de Collier consideró las siguientes alternativas para ubicarse en las llanuras aluviales:

1. Ubicar el proyecto en otro sitio en Immokalee (Ubicar fuera de las áreas propensas a inundaciones)

El Condado consideró sitios alternativos en el área de Immokalee donde la necesidad de vivienda es mayor.

2. Ubicar el proyecto fuera de Immokalee (Ubicar fuera de las áreas propensas a inundaciones)

Como parte del proceso de evaluación, se evaluaron otros sitios dentro de la región. Se hizo evidente que estas alternativas requerirían el desplazamiento de los residentes que no estaban dispuestos a vender sus propiedades o implicarían el desarrollo en parcelas afectadas por humedales y llanuras aluviales.

3. Elegir sitios elevados

Ningún aspecto topográfico de la propiedad ayuda con ubicaciones naturalmente elevadas que reduzcan el riesgo de invasión de agua de inundación.

4. Ubicarse en un área más urbana o desarrollada

El desarrollo tendrá sistemas de control de inundaciones como diques o estanques de retención, que reducen los riesgos de inundación en comparación con las áreas de llanuras aluviales no desarrolladas, según lo exigen las regulaciones y permisos locales.

5. Alternativa sin acción

También se consideró y rechazó una alternativa de no acción debido a la necesidad de viviendas asequibles en la zona.

Después de una cuidadosa consideración, el Condado de Collier ha determinado que la única acción practicable es proceder con el desarrollo de Casa San Juan Diego. Hemos determinado que no existe una alternativa viable para ubicar el proyecto en la zona de inundación. Esto se debe a 1) la necesidad de proporcionar vivienda y servicios a las familias sin hogar, 2) el deseo de no desplazar a los residentes, 3) la necesidad de construir un proyecto económicamente viable, y 4) la capacidad de mitigar y minimizar los impactos a la salud humana, la propiedad pública y los valores de las llanuras aluviales. Se publicó un aviso final detallando por qué el proyecto debe ubicarse en la llanura de inundación, una lista de alternativas consideradas y todas las medidas de mitigación tomadas para minimizar los impactos adversos y preservar los valores naturales y beneficiosos de la llanura de inundación. El público no expresó ninguna preocupación con respecto a este aviso.

El área de la llanura aluvial abarca la única tierra disponible en la región, particularmente en las áreas costeras del condado de Collier, donde las opciones de desarrollo son limitadas. Los terrenos cercanos más altos o seguros son inaccesibles, no son adecuados para el desarrollo o ya están construidos. La infraestructura existente (carreteras, servicios públicos, servicios públicos) ya se ha integrado en la zona de la llanura aluvial, lo que hace que la conexión de sitios alternativos sea costosa o poco práctica.

Las leyes de zonificación o las restricciones de uso de la tierra fuera de la llanura aluvial limitan las oportunidades de desarrollo alternativo, y la falta de proyectos de mitigación fuera de la llanura aluvial hace que otros sitios sean igualmente vulnerables a las inundaciones.

Además, el desarrollo fuera de la llanura aluvial puede causar más daño ambiental (por ejemplo, destrucción de hábitats críticos, humedales o bosques).

El condado de Collier ha reevaluado las alternativas a la construcción en la llanura aluvial y adyacente a los humedales y ha determinado que no tiene una alternativa viable. Los archivos ambientales que documentan el cumplimiento de los pasos 3 a 6 de la Orden Ejecutiva 11988 y 11990, están disponibles para inspección pública, revisión y copia a pedido en los horarios y lugares delineados en el último párrafo de este aviso para recibir comentarios.

Hay tres propósitos principales para este aviso. En primer lugar, las personas que puedan verse afectadas por las actividades en las llanuras aluviales o los humedales y las que tengan interés en la protección del medio ambiente natural deben tener la oportunidad de expresar sus preocupaciones y proveer información sobre estas zonas. En segundo lugar, un programa adecuado de aviso público puede ser una herramienta educativa pública importante. La difusión de información y la solicitud de comentarios públicos sobre las llanuras aluviales/humedales pueden facilitar y mejorar los esfuerzos federales para reducir los riesgos e impactos asociados con la ocupación y modificación de estas áreas especiales. En tercer lugar, como una cuestión de justicia, cuando el gobierno federal determine que participará en acciones que se lleven a cabo en llanuras aluviales/humedales, debe informar a aquellos que puedan estar en un riesgo mayor o continuo.

COMENTARIOS PÚBLICOS: Cualquier individuo, grupo o agencia puede presentar observaciones por escrito sobre el ERR al el División de Servicios Comunitarios y Humanos del Condado de Collier a la dirección arriba mencionada o por correo electrónico dirigido a Adrienne.Meijer@colliercountyfl.gov. Todos los comentarios recibidos antes del 1 de abril del 2025 serán considerados por el Condado de Collier antes de autorizar la presentación de una solicitud para la liberación de fondos. Los comentarios deben especificar el aviso al cual se refieren.

OBJECIONES A LA LIBERACIÓN DE FONDOS

HUD aceptará objeciones a su liberación de fondos y a la certificación del Condado de Collier durante un período de quince días después de la fecha de presentación anticipada o de la recepción real de la solicitud (lo que ocurra más tarde) solo si se basan en una de las siguientes bases: (a) el Oficial Certificador del Condado de Collier no ejecutó la certificación; (b) El Condado de Collier ha omitido un paso o no ha tomado una decisión o hallazgo requerido por las regulaciones de HUD en 24 CFR parte 58; (c) el beneficiario de la subvención ha comprometido fondos o incurrido en costos no autorizados por 24 CFR Parte 58 antes de la aprobación de una liberación de fondos por parte del Estado; o (d) otra agencia federal que actúe de conformidad con 40 CFR Parte 1504 ha presentado una determinación por escrito de que el proyecto es insatisfactorio desde el punto de vista de la calidad ambiental. Las objeciones deben prepararse y presentarse de acuerdo con los procedimientos requeridos (24 CFR Parte 58, Sec. 58.76) y se dirigirán a HUD Atención:

Tiffany Cobb, Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU., Oficina de Miami
909 SE First Avenue
Miami, Florida 33131
305-536-4456

Los posibles objetores deben comunicarse con el condado de Collier al 239-252-8061 para verificar el último día del período de objeción.

**AMY PATTERSON, GERENTE DEL CONDADO
CONDADO DE COLLIER, FLORIDA**

