

## EL RECINTO FERIAL Y PETALUMA



### INTRODUCCIÓN

**EL RECINTO FERIAL (“FAIRGROUNDS”) DE SONOMA-MARIN ES UN LUGAR ESPECIAL, UN PILAR MUY IMPORTANTE PARA NUESTRA COMUNIDAD Y NUESTRA HISTORIA LOCAL. DENTRO DE SUS MÚLTIPLES PROPÓSITOS, EL RECINTO FERIAL SIRVE COMO:**

- Un espacio de reunión y celebración comunitaria.
- Un medio de apoyo a nuestro patrimonio, educación e industria agrícola
- Un lugar para ayudar a los necesitados durante emergencias
- El hogar de la feria anual de 5 días de Sonoma-Marin

Durante los últimos 75 años, la Ciudad de Petaluma ha arrendado la propiedad de aproximadamente 55 acres a la Asociación Agrícola del 4º Distrito (“4th District Agricultural Association” o 4th DAA), la cual ha administrado la propiedad y determinado su uso.

**AHORA ES EL MOMENTO DE QUE NOSOTROS, COMO COMUNIDAD, COMENCEMOS A IMAGINAR EL USO FUTURO DE ESTA ICÓNICA PROPIEDAD DE PETALUMA.**

### ESTE MOMENTO ES CRÍTICO POR LAS SIGUIENTES RAZONES:

- El contrato de arrendamiento actual vencerá el 31 de diciembre de 2023
- El trabajo de Actualización del Plan General de Petaluma que se está llevando a cabo actualmente, lo cual podría afectar la propiedad del recinto ferial.

A medida que se desarrolla el proceso para dar forma al futuro del recinto ferial, debemos pensar de manera integral sobre cómo esta propiedad puede encajar y complementar los objetivos y valores más amplios de nuestra comunidad, mientras seguimos dándole lugar a nuestra feria anual y otras actividades agrícolas que son el corazón del pasado y futuro de Petaluma.

### PERO PRIMERO, DEBEMOS ENTENDER LO QUE ESTÁ SUCEDIENDO ACTUALMENTE EN LA PROPIEDAD.

El resumen a continuación pretende revisar lo que sabemos sobre el recinto ferial. Muchas de las secciones hacen referencia a documentos más grandes a los que puede dirigirse si desea obtener más información. Nuestro objetivo es ayudarle a comenzar el proceso de visualización a futuro brindándole los antecedentes y el contexto de cómo surgió el recinto ferial y sus usos actuales. Esperamos que esto sirva como plataforma de lanzamiento para sus ideas sobre el futuro de nuestro recinto ferial.



## TABLA DE CONTENIDOS

- DATOS DEL RECINTO FERIAL | 02
- UN PANORAMA MÁS AMPLIO DE PETALUMA | 03
- USOS ACTUALES DEL RECINTO FERIAL | 03
- MAPA DE LA PROPIEDAD QUE MUESTRA LOS USOS ACTUALES | 03
- LO QUE SABEMOS SOBRE LA PROPIEDAD HOY | 04
- LO QUE HA DICHO LA COMUNIDAD SOBRE LA PROPIEDAD EN LOS PLANES EXISTENTES | 04
- LO QUE ESTAMOS ESTUDIANDO ACTUALMENTE | 05
- ¿QUÉ ES UN PLAN GENERAL Y CÓMO AFECTA EL RECINTO FERIAL? | 05
- ¿EN QUÉ PODRÍA CONVERTIRSE EL RECINTO FERIAL? | 06
- CÓMO LA CIUDAD ESTÁ RECOPILANDO OPINIONES DE TODA LA CIUDAD SOBRE EL FUTURO DEL RECINTO FERIAL | 06
- CÓMO OTRAS COMUNIDADES HAN RE-IMAGINADO PROPIEDADES SIMILARES | 07

### DATOS DEL RECINTO FERIAL

- El recinto ferial es una parcela de aproximadamente 55 acres ubicada en el corazón de Petaluma.
- El gobierno de la Ciudad adquirió la propiedad usando los ingresos de una emisión de bonos de \$20,000 aprobada por los votantes.
- La Ciudad adquirió la propiedad para su uso como parque. Los registros de la ciudad indican que desde 1911, cuando se adquirió la propiedad, hasta aproximadamente 1936, la propiedad se conocía como Kenilworth Park e incluía una pista de caballos, un campamento, un área de picnic y un área de juegos.
- Parece que alrededor de 1936 la Feria de Sonoma-Marin se mudó al sitio actual desde su ubicación anterior en Fair Street (donde actualmente se encuentra Petaluma High School). La primera referencia que el personal ha encontrado sobre un contrato de arrendamiento a la 4ta Asociación Agrícola (4ta DAA) en el sitio actual del Recinto Ferial se trata de un contrato de arrendamiento que comenzó el 1 de diciembre de 1947.
- El sitio actual del recinto ferial parece haber sido arrendada a la 4th DAA por \$1 al año por la Ciudad de Petaluma desde 1947. La renta pagada a la Ciudad por la propiedad ha sido de \$1 al año bajo el contrato de arrendamiento actual desde 1973. Según este contrato de arrendamiento, la 4th DAA es responsable del mantenimiento, la administración y las operaciones, y determina los usos de esta propiedad.
- El contrato de arrendamiento existente vencerá el 31 de diciembre de 2023.
- Durante este contrato de arrendamiento de 50 años, nuestra comunidad no ha tenido la oportunidad de opinar sobre los usos/ofertas/futuros de esta propiedad municipal. La 4th DAA ha controlado la propiedad del recinto ferial bajo el contrato de arrendamiento actual casi con el mismo control que tendría como dueño absoluto de la propiedad.
- Con la expiración del contrato de arrendamiento el próximo año, este es un buen momento para involucrar a nuestra comunidad en la visualización de un futuro para la propiedad del recinto ferial que satisfaga las necesidades de todos los habitantes de Petaluma.

## UN PANORAMA MÁS AMPLIO DE PETALUMA

- El Plan General de Petaluma y la Ordenanza Municipal de Zonificación de Implementación regula el uso de la tierra y las reglas de zonificación en toda la ciudad, y especifica las formas en que las personas pueden usar y desarrollar propiedades.
- Actualmente los usos permitidos del recinto ferial están prescritos en el Plan General y la Ordenanza Municipal de Zonificación. Estos documentos también analizan los posibles usos futuros de la propiedad.
- El proceso de visualización a futuro del recinto ferial puede informar, y potencialmente cambiar, la forma en que los usos presentes y futuros del recinto ferial se abordan en estos documentos y guiar los usos futuros de la propiedad.
- ¡Al participar en el Panel Asesor del Recinto Ferial de Petaluma, usted está desempeñando un papel importante en la configuración del futuro del Recinto Ferial!

## USOS ACTUALES DEL RECINTO FERIAL

- El recinto ferial alberga eventos durante todo el año, como la Feria de Sonoma-Marin, el espectáculo anual de fuegos artificiales del 4 de julio y reuniones privadas como bodas, quinceañeras y fiestas, así como también brinda refugio y servicios para personas y animales en caso de emergencias y desastres, proporciona un lugar de preparación para socorristas, y mucho más.
- Casi una docena de empresas y organizaciones actualmente ofrecen servicios durante todo el año en la propiedad del recinto ferial ("Fairgrounds"), incluyendo a Live Oak Charter School, El Roy's Express Mex y Play Dog Play.
- Durante los últimos años, tanto la Ciudad como la 4th DAA han estudiado e informado sobre los usos del recinto ferial, sobre cómo funciona el evento de la feria anual de 5 días y qué impactos económicos tiene. Visitar [cityofpetaluma.org/fairgroundsresources](http://cityofpetaluma.org/fairgroundsresources) para revisar esta información.



---

## LO QUE SABEMOS SOBRE DE LA PROPIEDAD HOY

El contrato de arrendamiento entre la 4th DAA y la Ciudad establece los términos que detallan la forma en que se debe desarrollar, mantener y utilizar la propiedad durante el plazo del contrato de arrendamiento, y otorga a la 4th DAA un amplio control de la propiedad. En 2016, la Ciudad encargó un estudio para comprender mejor cómo la 4th DAA estaba usando la propiedad y cómo se financió la feria anual. Esto nos ayuda a comprender de qué manera podemos apoyar el evento de la feria anual mientras consideramos otras formas de usar la propiedad.

- Actualmente, solo se puede acceder a la propiedad por invitación, contrato o arrendamiento con la 4th DAA. Las personas también pueden acceder a la propiedad como clientes de negocios que subarriendan el espacio a la DAA .
- De acuerdo con los términos del contrato de arrendamiento actual, a diferencia de la mayoría de las demás propiedades en la Ciudad, la Ciudad no está involucrada en cómo se usa la propiedad; los usos los determina la 4th DAA como arrendatario.
- Muchos de los usos actuales no estarían permitidos según las reglas actuales de la Ciudad. Por ejemplo, la pista de carreras requeriría aprobaciones especiales para abordar los impactos en el vecindario, como el ruido y los impactos en la calidad del aire, y la posible contaminación.
- La Ciudad financió una evaluación de las operaciones de la feria y los posibles usos del recinto ferial que se completó en 2016. Según la evaluación, la propiedad genera aproximadamente \$700,000 por año utilizados para las operaciones feriales y que no se comparten directamente con los contribuyentes de Petaluma. La evaluación también estimó que el valor de la propiedad actualmente oscila entre \$13 millones y \$36 millones aproximadamente.
- En el momento en que se realizó la investigación para la evaluación patrocinada por la Ciudad, la Feria Anual usaba aproximadamente 41.2 acres para albergar la Feria Anual (16.2 de las 41.2 hectáreas para estacionamiento)
- De acuerdo con el Informe de Evaluación del Centro de Eventos y Recintos Feriales de Sonoma Marin, una feria modificada podría operar en un espacio más pequeño o temporal si se rediseña.

*Fuente: "Sonoma Marin Fairgrounds and Event Center Assessment Report" (Informe de evaluación del centro de eventos y recinto ferial de Sonoma Marin) [cityofpetaluma.org/fairgroundsresources](http://cityofpetaluma.org/fairgroundsresources)*

---

## LO QUE HA DICHO LA COMUNIDAD SOBRE LA PROPIEDAD EN LOS PLANES EXISTENTES

While we are looking toward the future, it may be helpful to consider how the community has envisioned the fairgrounds in the past. Below are some key points identified in the existing 2025 General Plan and the Implementing Zoning Ordinance.

La parte del recinto ferial que da a Washington St. podría beneficiar a la comunidad al proporcionar una cara pública, peatonal y activa a lo largo de la calle que invitaría a la comunidad a entrar en la propiedad y crearía una experiencia agradable a lo largo de Washington St.

- El recinto ferial debe proporcionar espacios cívicos y ceremoniales.
- Se debe explorar el acceso y los usos recreativos de la propiedad durante todo el año.
- La propiedad debe albergar un parque de 20 acres.

- 
- La propiedad podría beneficiarse de una combinación de usos que podría incluir usos comerciales y residenciales. La parte de la propiedad que da a Washington St. está dividida en zonas MU1B, una designación de uso mixto que se aplica a parcelas más grandes ubicadas principalmente a lo largo de las carreteras principales que están destinadas a un desarrollo de uso mixto orientado a los peatones con usos comerciales u oficinas en la planta baja.
  - La porción más grande restante de la propiedad está zonificada como CF, lo que significa que está destinada a ser utilizada para instalaciones cívicas, incluyendo instalaciones de servicios públicos, oficinas gubernamentales, usos de servicios comunitarios y escuelas..

*Fuente: "Petaluma General Plan 2025; Implementing Zoning Ordinance" (Plan General de Petaluma 2025; Implementación de la ordenanza de zonificación) [cityofpetaluma.org/fairgroundsresources](http://cityofpetaluma.org/fairgroundsresources)*

## LO QUE ESTAMOS ESTUDIANDO ACTUALMENTE

Cuando observamos cómo podemos usar una propiedad, primero debemos comprender lo que existe en la propiedad hoy, que podría afectar las opciones futuras. Por ejemplo, al considerar los edificios, necesitamos conocer las condiciones actuales para garantizar la seguridad, la confiabilidad y la facilidad de uso. También necesitamos saber si hay alguna preocupación ambiental, por ejemplo si el suelo tiene alguna contaminación, etc. Como parte de los esfuerzos continuos de Sostenibilidad Organizacional y Fiscal de la Ciudad, estamos evaluando cómo nuestras instalaciones, bienes inmuebles e infraestructuras respaldan la eficacia, la eficiencia y la calidad de los servicios que brindamos. El estudio analizará todas las instalaciones, bienes inmuebles e infraestructura de propiedad de la Ciudad para determinar cómo la Ciudad puede servir mejor a la comunidad con sus recursos.

- Hemos comenzado a estudiar y analizar el siguiente proyecto de análisis y estos datos, los cuales compartiremos con la comunidad y haremos públicos con el "City Council" (Ayuntamiento o Concejo Deliberante) una vez que el proyecto de análisis esté terminado:
- Se realizará una Evaluación de Contaminación Ambiental y un Plan de Manejo de Suelos, Vapores de Suelos y Aguas Subterráneas para estudiar la condición del suelo y el agua debajo del mismo. Si se encuentra alguna contaminación, tendríamos que planificar la forma de abordarla.
- Una evaluación de las condiciones del edificio que proporcionará información sobre la antigüedad y el estado de los edificios de la propiedad.
- Una evaluación de recursos históricos que evaluará la historia de la propiedad para determinar si algún edificio es elegible para su preservación como recurso histórico debido a su historia y valor histórico.
- Auditorías organizacionales y operativas de seguridad pública (a cargo de los departamentos de bomberos y de policía), que incluyen la evaluación de las instalaciones de seguridad pública, la infraestructura y las necesidades de personal de la ciudad.

*Fuentes: Los documentos se publicarán a medida que estén finalizados. [cityofpetaluma.org/fairgroundsresources](http://cityofpetaluma.org/fairgroundsresources)*

---

## ¿QUÉ ES UN PLAN GENERAL Y CÓMO AFECTA AL RECINTO FERIA?

El Plan General es un documento de alto nivel que proporciona un modelo de cómo podemos crecer en Petaluma. Visualiza dónde viviremos, cómo viajaremos, dónde trabajaremos, iremos a la escuela, jugaremos y nos recrearemos, y dónde compraremos. Actualmente estamos en el proceso de actualizar nuestro Plan General, lo que creará una hoja de ruta para dar forma al futuro de nuestra ciudad durante los próximos 20 a 30 años.

- A Una parte requerida de cada Plan General (y Actualización del Plan General) es un Elemento de Vivienda en el que la Ciudad identifica sitios en donde pueden desarrollarse viviendas. El Estado exige a la Ciudad construir una cierta cantidad de unidades de vivienda, para todos los niveles de ingresos, y puede penalizar a la Ciudad por no cumplir con este requisito. En este momento, la Ciudad no está considerando el desarrollo de viviendas en el sitio del recinto ferial.



- El proceso de visualización a futuro del recinto ferial y el compromiso asociado informarán las designaciones de uso de la tierra, la revisión ambiental y la dirección de políticas de la Actualización del Plan General para que el Plan General apoye y facilite la visión de la comunidad para esta querida propiedad.
- Al mirar hacia el futuro, es importante entender cómo la Ciudad ha previsto el uso del Recinto Ferial (ver más abajo). Estos usos previstos pueden cambiar a medida que completamos el proceso de Actualización del Plan General.

Fuente: "Petaluma General Plan 2025" (Plan General de Petaluma 2025) [www.planpetaluma.org](http://www.planpetaluma.org)

## ¿EN QUÉ PODRÍA CONVERTIRSE EL RECINTO FERIAL?

Además de albergar la feria anual, la propiedad del "Fairgrounds" (recinto ferial) tiene muchas opciones para el futuro. Podría ser un lugar para:

- un parque
- un centro comunitario
- instalaciones de la ciudad
- refugio durante emergencias
- viviendas asequibles
- escuelas
- reuniones y eventos
- exhibiciones de nuestro patrimonio agrícola
- Deportes y Recreación
- ¡Y muchos más!

## CÓMO LA CIUDAD ESTÁ RECOPILANDO OPINIONES DE TODA LA CIUDAD SOBRE EL FUTURO DEL RECINTO FERIAL

La ciudad llevará a cabo un "workshop" (taller) comunitario en junio y recopilará comentarios de forma continua a través de un proyecto de narración digital y una encuesta. El trabajo se presentará al Panel si se desea y, en última instancia, al "City Council" (Ayuntamiento o Concejo Deliberante) para su revisión junto con las recomendaciones del Panel.

## CRONOGRAMA

- **ABRIL**
  - Evento inaugural
  - Selección del Panel Asesor del Recinto Ferial de Petaluma
- **MAYO**
  - Encuesta para recibir opiniones de la comunidad
  - Reuniones del Panel
- **JUNIO**
  - Inauguración de una exposición de narración digital
  - "Workshop" comunitario
  - Reuniones del Panel
- **JULIO**
  - Reuniones del Panel
  - Resumen de los aportes de la comunidad
- **AGOSTO**
  - Presentar las opiniones de la comunidad al 4to DAA y al "City Council" (Ayuntamiento o Concejo Deliberante)
- **SEPTEMBER**
  - El "City Council" (Ayuntamiento o Concejo Deliberante) considerará las opiniones de la comunidad y proporcionará dirección para los próximos pasos

---

**PARA APRENDER CÓMO ALGUNAS OTRAS COMUNIDADES EN TODO EL PAÍS HAN RE-IMAGINADO PROPIEDADES SIMILARES, VISITE [CITYOFETALUMA.ORG/FAIRGROUNDSRESOURCES](http://CITYOFETALUMA.ORG/FAIRGROUNDSRESOURCES) DONDE COMPARTIMOS EJEMPLOS DE LAS SIGUIENTES CIUDADES:**

**EN CALIFORNIA:**

Recinto ferial del condado de Solano

Recinto ferial del condado de Santa Clara

Recinto ferial del condado de San Joaquín

**ALREDEDOR DEL PAÍS:**

Recinto ferial del condado de Adams (Denver)

Recinto ferial de Nashville, TN

Recinto ferial de Memphis, TN

Recinto ferial de Dayton, OH

Recinto ferial del condado de Boulder