



CITY OF PROVIDENCE - ZONING BOARD OF REVIEW
NOTICE OF HYBRID IN-PERSON/VIRTUAL MEETING & AGENDA
Notice is hereby given that the Zoning Board of Review will be in session on
WEDNESDAY, DECEMBER 10, 2025 at 5:30 PM at 444 WESTMINSTER STREET

Board members are required to attend in person.

Applicants and their representatives as well as members of the public may attend in person or can access the virtual meeting by using the Zoom Webinar Platform at: <https://providenceri.gov.zoom.us/j/94889627470>

The Webinar ID is: 948 8962 7470

A computer with a microphone is required for participation OR those without computer access may participate by telephone. Dial the following number and use Webinar ID 94889627470# when prompted: +1 312 626 6799

All matters appearing on the Agenda are scheduled for discussion and possible vote or other action. All persons interested will be heard for or against the granting of the following applications pursuant to Section 1703 of the Zoning Ordinance:

I. BUSINESS MATTERS

- Approval of the meeting minutes of the November 12, 2025 ZBR hearing.
- Approval of the 2026 Annual ZBR Meeting Schedule

II. NEW MATTERS

1. HEIDI JIMINEZ & RUBEN A MARTINEZ (Applicants/Owners): 93 Mount Pleasant Ave, Plat 64, Lots 242 & 243, located in an R-3 Residential District. Application for DIMENSIONAL VARIANCES seeking relief from the City of Providence Zoning Ordinance Table 4-1 for the minimum lot width for a new subdivision, and interior side setback from the new lot line to the existing house. The Applicant proposes a 90-degree rotation of an existing interior side lot line between lots 242 and 243 resulting in a new lot widths of 35ft for each lot, where 50 feet are required; and, an interior side setback of 3ft, where 3.36ft are required.
2. SHERYAR MAZHAR (Applicant/Owner): 114 & 112 Penn St, Plat 33, Lots 217 & 218, located in an R-4 Residential District. Application for DIMENSIONAL VARIANCES seeking relief from the City of Providence Zoning Ordinance Table 4-1 for the minimum lot size for a new subdivision, and minimum rear setback. The Applicant proposes the reconfiguration of an existing interior side lot line between lots 242 and 243 resulting in new lot areas of 2,880sf and 3,120sf, where 3,500sf are required; and, a rear setback from the existing principal structure of 6.7ft where 17.28ft would be required for a lot of 2880sf.
3. LOFTY AMBITIONS, LLC (Applicants/Owners): 97 Angell St - Unit 10 Fones Alley, Plat 12, Lot 156, located in an I-2 Educational Institutional District, and an HD Historic Overlay District. Application for a DIMENSIONAL VARIANCE seeking relief from the City of Providence Zoning Ordinance Section 1302.E.3. for the maximum length of a carport. The Applicant proposes to construct a carport with a length of 30'-8", where 20 feet are the permitted maximum.
4. SITHIPHONE INTHAVONG (Applicant/Owner): 17 Lubec St, Plat 79, Lot 638 located in an R-3 Residential District. Application for a DIMENSIONAL VARIANCE seeking relief from the City of Providence Zoning Ordinance Table 4-1 from the minimum rear setback of 3ft where 30ft are required. The applicant previously built an unenclosed roofed structure integral to the principal structure over a deck in the rear yard without permits that resulted in a violation. In response to the violation, the Applicant requested a dimensional variance for relief from the rear setback minimum, which was granted pursuant to Resolution No. 2024-10. The Applicant has subsequently built walls enclosing this structure and was issued another violation for that work without permits, thus they are returning to the Board for another dimensional variance for rear setback.

IMPORTANT INFORMATION:

- Documents for new matters can be accessed at: <http://www.providenceri.gov/inspection/boards-of-review/>. Those who cannot access the documents electronically may contact Alexis Thompson at 401-680-5376 or at athompson@providenceri.gov to make



other arrangements to view the documents.

- The public will have the opportunity to comment during the meeting in person OR through the electronic platform by computer or by telephone. Public comment may also be submitted prior to the meeting via email to athompson@providenceri.gov. Submissions will be entered into the record and discussed at the meeting.
- The Board encourages comments to be submitted at least 24 hours before the meeting.
- Contact Alexis Thompson, Secretary to the Zoning Board of Review, at 401-680-5376 or athompson@providenceri.gov, if you have any questions regarding this meeting, or submission of comment.
- This meeting may be continued from day to day and time to time at the discretion of the zoning board of review. This meeting is accessible to all persons. Individuals requesting interpreter services must notify the office of the boards of review at 401-680-5375, at least 48 hours in advance of the hearing date.



CIUDAD DE PROVIDENCE - JUNTA DE REVISIÓN DE ZONIFICACIÓN
AVISO DE REUNIÓN Y AGENDA HÍBRIDA EN PERSONA / VIRTUAL

Se da aviso de que la Junta de Revisión de Zonificación estará en sesión el
MIÉRCOLES, 10 DE DICIEMBRE DE 2025 a las 5:30 PM EN 444 WESTMINSTER STREET

Los miembros de la junta deben asistir en persona.

Los solicitantes y sus representantes, así como los miembros del público, pueden asistir en persona o pueden acceder a la reunión virtual utilizando la plataforma Zoom Webinar en: <https://providenceri-gov.zoom.us/j/94889627470>

La identificación del seminario web es: 948 8962 7470

Se requiere una computadora con un micrófono para participar O aquellos sin acceso a la computadora pueden participar por teléfono Marque los siguientes números y utilice el ID del seminario web 94889627470 # cuando se le solicite: +1 312 626 6799

Todas las personas interesadas serán escuchadas a favor o en contra de la concesión de las siguientes solicitudes de conformidad con la Sección 1703 de la Ordenanza de Zonificación:

I. ASUNTOS DE NEGOCIO

- Aprobación del acta de la audiencia de la ZBR del 12 de noviembre de 2025.
- Aprobación del calendario de la reunión anual de la ZBR de 2026.

II. NUEVOS ASUNTOS

1. HEIDI JIMINEZ & RUBEN A MARTINEZ (Applicants/Owners): 93 Mount Pleasant Ave, Plat 64, Lots 242 & 243, located in an R-3 Residential District. Solicitud de EXCEPCIÓN DIMENSIONAL para obtener una excepción a la Tabla 4-1 de la Ordenanza de Zonificación de la Ciudad de Providence, relativa al ancho mínimo de lote para una nueva subdivisión y al retiro lateral interior desde la nueva línea divisoria de lotes hasta la vivienda existente. El solicitante propone una rotación de 90 grados de la línea divisoria lateral interior existente entre los lotes 242 y 243, lo que resulta en un nuevo ancho de lote de 35 pies para cada lote, cuando se requieren 50 pies; y un retiro lateral interior de 3 pies desde la estructura principal existente, cuando se requieren 3.36 pies.
2. SHERYAR MAZHAR (Applicant/Owner): 114 & 112 Penn St, Plat 33, Lots 217 & 218, located in an R-4 Residential District. Solicitud de Variaciones Dimensionales para obtener una exención de la Tabla 4-1 de la Ordenanza de Zonificación de la Ciudad de Providence, relativa al tamaño mínimo de lote para una nueva subdivisión y al retiro mínimo posterior. El solicitante propone la reconfiguración de una línea divisoria lateral interior existente entre los lotes 242 y 243, lo que resultaría en nuevas áreas de lote de 2,880 pies cuadrados y 3,120 pies cuadrados, respectivamente, cuando se requieren 3,500 pies cuadrados; y un retiro posterior de 6.7 pies desde la estructura principal existente, cuando se requerirían 17.28 pies para un lote de 2,880 pies cuadrados..
3. LOFTY AMBITIONS, LLC (Applicants/Owners): 97 Angell St - Unit 10 Fones Alley, Plat 12, Lot 156, located in an I-2 Educational Institutional District, and an HD Historic Overlay District. Solicitud de EXCEPCIÓN DIMENSIONAL para obtener una excepción al artículo 1302.E.3 de la Ordenanza de Zonificación de la Ciudad de Providence, relativo a la longitud máxima permitida para una cochera. El solicitante propone construir una cochera de 30 pies y 8 pulgadas de longitud, cuando la longitud máxima permitida es de 20 pies.
4. SITHIPHONE INTHAVONG (Applicant/Owner): 17 Lubec St, Plat 79, Lot 638 located in an R-3 Residential District. Solicitud de EXCEPCIÓN DIMENSIONAL para obtener una exención del requisito de retiro mínimo posterior de 3 pies establecido en la Tabla 4-1 de la Ordenanza de Zonificación de la Ciudad de Providence, donde se requieren 30 pies. El solicitante construyó previamente una estructura techada sin cerramiento, integrada a la estructura principal sobre una terraza en el patio trasero, sin los permisos correspondientes, lo que resultó en una infracción. En respuesta a dicha infracción, el solicitante solicitó una exención dimensional para quedar exento del requisito de retiro mínimo posterior, la cual fue otorgada conforme a la Resolución No. 2024-10. Posteriormente, el solicitante construyó muros que rodean esta estructura y recibió otra infracción por dicha obra sin los permisos



necesarios; por lo tanto, solicita nuevamente a la Junta una nueva exención dimensional para el retiro posterior.

INFORMACIÓN IMPORTANTE:

- Se puede acceder a los documentos para asuntos nuevos en: <http://www.providenceri.gov/inspection/boards-of-review/>. Aquellos que no puedan acceder a los documentos electrónicamente pueden comunicarse con Alexis Thompson al 401-680-5376 o en athompson@providenceri.gov para hacer otros arreglos para ver los documentos.
- El público tendrá la oportunidad de comentar durante la reunión en persona O a través de la plataforma electrónica por computadora o por teléfono.. También se pueden enviar comentarios públicos antes de la reunión por correo electrónico a athompson@providenceri.gov. Las presentaciones se ingresarán en el registro y se discutirán en la reunión.
- La Junta recomienda que los comentarios se envíen al menos 24 horas antes de la reunión.
- Comuníquese con Alexis Thompson, Secretaria de la Junta de Revisión de Zonificación, al 401-680-5376 o athompson@providenceri.gov, si tiene alguna pregunta sobre esta reunión o la presentación de comentarios
- Esta reunión puede continuar día a día y de vez en tiempo a discreción de la junta de revisión de zonificación. Esta reunión es accesible para todas las personas. Las personas que soliciten servicios de interprete deben notificar a la oficina de las juntas de revisión al 401-680-5375, al menos 48 horas antes de la fecha de la audiencia.