Ryan J. Holt
Chair

Brett P. Smiley
Mayor

CITY OF PROVIDENCE - ZONING BOARD OF REVIEW
NOTICE OF MEETING & AGENDA
Notice is hereby given that the Zoning Board of Review will be in session on
WEDNESDAY, DECEMBER 9, 2026 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
These virtual access options are being provided only as a convenience and not as an official "location" where access to the meeting is guaranteed. Being physically present at the meeting is the only way to guarantee access to the meeting.
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 MATTER - Approval of the meeting minutes of the October 7, 2026 ZBR hearing.

II. CONTINUED MATTER

1. Steven Freels (Applicant/Owner): 48 Covell St, Plat 63, Lot 155, located in an R-3 Residential District. Application for DIMENSIONAL VARIANCES from Table 4-1 as modified by Section 2003.B., and Sections 1202.L.1. and 1302.J.3. of the City of Providence Zoning Ordinance. The applicant proposes a new three-family dwelling with integral garage bays in the location of an existing 4 bay garage structure. The proposed interior side setback is .19 feet where 3 feet are the required minimum, the integral garage doors have a width of 33 feet where 22 feet is the maximum permitted, and the entry on the side of the dwelling is 23 feet from the front façade where 20 feet are the maximum permitted.

III. NEW MATTER

2. THE PROVIDENCE COMMUNITY HEALTH CENTERS, INC (Applicant/Owner): 232 Cranston St, Plat 30, Lots 722, located in a C-2 General Commercial District. Application for SPECIAL USE PERMIT to establish a principal use parking lot pursuant to Zoning Ordinance Table 12-1 and Section 1202.V.2.

IV. APPEALS

3. Appeal of the decision of the City of Providence Zoning Official regarding the issuance of Zoning Violation ZVN-26-62 on August 24, 2026.
   APPELLANT: Ziomara Hernandez
   PROPERTY OWNER: 549 Plainfield LLC
   SUBJECT PROPERTY: 549 Plainfield Street (Plat 107/Lot 127)
   ZONING DISTRICT: R-3 Residential District
   APPELLEE: City of Providence - DIS, Zoning Official

4. Appeals of the Providence Historic District Commission decisions (Resolutions 26-07, 26-12, 26-14, and 26-15) to grant conceptual and final approvals each for Applications 26.101 and 26.138.
   APPELLANTS: Frank Faltus, Olivia Katz, and Chris Borgstrom
   PROPERTY OWNER: Nathaniel Sliney
   SUBJECT PROPERTY: 56 Pratt Street (Plat 10/Lot 163)
   ZONING DISTRICT: R-3 Residential District and HD Historic District Overlay
   APPELLEE: Providence Historic District Commission

IMPORTANT INFORMATION:

- Documents for new matters can be accessed at: http://www.providenceri.gov/inspection/boards-of-review/. If needed, 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.

Ryan J. Holt
Chair

Brett P. Smiley
Mayor

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, 9 DICIEMBRE DE 2026 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

Estas opciones de acceso virtual se proporcionan únicamente por comodidad y no constituyen un "lugar" oficial donde se garantice el acceso a la reunión. La única forma de garantizar el acceso a la reunión es estar presente físicamente en la misma.

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. ASUNTO COMERCIAL - Aprobación del acta de la audiencia de la Junta de Revisión de Zonificación (ZBR) del 7 de octubre de 2026.

II. ASUNTO CONTINUO

1. Steven Freels (Solicitante/Propietario): 48 Covell St, Plano 63, Lote 155, ubicado en un Distrito Residencial R-3. Solicitud de VARIACIONES DIMENSIONALES según la Tabla 4-1, modificada por la Sección 2003.B. y las Secciones 1202.L.1. y 1302.J.3. de la Ordenanza de Zonificación de la Ciudad de Providence. El solicitante propone una nueva vivienda de tres unidades con garaje integrado en el lugar donde actualmente existe un garaje de cuatro unidades. El retranqueo lateral interior propuesto es de 0.19 pies, cuando el mínimo requerido es de 3 pies; las puertas de garaje integradas tienen un ancho de 33 pies, cuando el máximo permitido es de 22 pies; y la entrada lateral de la vivienda se encuentra a 23 pies de la fachada principal, cuando el máximo permitido es de 20 pies.

III. NUEVO ASUNTO

2. THE PROVIDENCE COMMUNITY HEALTH CENTERS, INC (Solicitante/Propietario): 232 Cranston St, Plat 30, Lotes 722, ubicado en un Distrito Comercial General C-2. Solicitud de PERMISO DE USO ESPECIAL para establecer un estacionamiento de uso principal de conformidad con la Tabla 12-1 y la Sección 1202.V.2 de la Ordenanza de Zonificación.

IV. APELACIÓN

3. Apelación de la decisión del funcionario de zonificación de la ciudad de Providence con respecto a la emisión de la infracción de zonificación ZVN-26-62 del 24 de agosto de 2026.
   APELANTES: Ziomara Hernandez
   PROPIETARIO: 549 Plainfield LLC
   PROPIEDAD EN CUESTIÓN: 549 Plainfield Street (Plat 107/Lot 127)
   ZONIFICACIÓN: Distrito Residencial R-3
   APELADO: Ciudad de Providence - DIS, Funcionario de Zonificación

4. Apelaciones de las decisiones de la Comisión del Distrito Histórico de Providence (Resoluciones 26-07, 26-12, 26-14 y 26-15) de otorgar aprobaciones conceptuales y finales para las Solicitudes 26.101 y 26.138, respectivamente.
   APELANTES: Frank Faltus, Olivia Katz y Chris Borgstrom
   PROPIETARIO: Nathaniel Sliney
   PROPIEDAD EN CUESTIÓN: 56 Pratt Street (Plano 10/Lote 163)
   ZONIFICACIÓN: Distrito Residencial R-3 y Zona Histórica de Alto Rendimiento
   APELADO: Comisión del Distrito Histórico de Providence

INFORMACIÓN IMPORTANTE:

- Se puede acceder a los documentos para asuntos nuevos en: http://www.providenceri.gov/inspection/boards-of-review/. Si es necesario, comuníquese con Alexis Thompson al 401-680-5376 o a 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.