

STAFF REPORT

DATE: July 8, 2025
TO: Zoning Board of Appeals
FROM: Helen Miller, Planner
RE: Petition Number: 2025-24
Applicant: Leonel Aguilera
Status of Applicant: Owner
Location: 217 Union Street (Council District #5)
Request: Variation to reduce the front yard setback to allow a covered front porch

Purpose

The applicant is requesting the following variation to allow construction of a covered front porch on their existing residence at 217 Union Street:

- Variation to reduce the required front yard setback from 30 feet to 16.6 feet

The Zoning Board of Appeals makes the final decision on this variation request.

Site Specific Information

The subject site is approximately 8,650 square feet and contains a two-story residence built around 1880. The house has an existing 6-foot by 5-foot covered front porch with a gable roof. The property is in the R-2 (single-family residential) zoning district, which has a required front yard setback of 30 feet. The existing porch and house have nonconforming front yard setbacks: the porch is set back around 18.7 feet and the front wall of the house is set back 23.7 feet from the front property line. Section 47-17.22 (3) *Non-conforming Structures* of the Zoning Ordinance allows pre-existing nonconformities to remain as long as the structures are not enlarged or altered in a way that increases their nonconformity.

The property is located in the East Side National Register Historic District. Properties in a national register historic district are not required to meet historic preservation standards when being renovated although staff typically works with property owners on proposed projects to ensure the most appropriate design.

Surrounding Zoning, Land Use and Character

The property is located in the Eastside neighborhood and surrounded mainly by residential uses. The area is part of the East Side National Register Historic District, which is one of the City's oldest neighborhoods and contains a variety of residential architectural styles from the later half of the 19th century. Most other homes on the 200 block of Union Street have partial or full-width covered front porches. The property across the street at 222 Union Street received approval of a front yard setback variation in 2017 to construct a full-width covered front porch.

The zoning and land use for the properties immediately adjacent to the site are as follows:

- North: R-2 (single-family residential), church parking lot
- South: R-3 (one- and two-family residential), residence
- East: R-2 (single-family residential), vacant
- West: R-3 (one- and two-family residential), vacant

Applicable Regulations

- Section 47-6.4 R-2 District Yard and Lot Requirements
- Section 47-19.8 Findings of Facts Supporting a Variation (refer to attachment)

Discussion

The approval of the requested variation would allow the owner to construct a 20-foot-wide by 7-foot-deep covered front porch on their two-story residence at 217 Union Street. The new porch would replace an existing smaller porch. The petitioner needs a variation because the new porch would have a setback of 16.6 feet from the property line, and the required front yard setback in the R-2 district is 30 feet. According to the petitioner, the existing porch needs to be repaired, and they would like to rebuild it as a larger porch that will be similar to other porches on the block. A rendering of the proposed porch is shown in Figure 1. Examples of existing residences with porches on the block are shown in Figure 3. A plat of survey is included in the staff report packet.

Staff finds that the request meets the following criteria for variations: the house has an existing nonconforming setback such that the owners could not build a wider roofed porch without a variation. The existing porch is only large enough to serve as a landing; the construction of a bigger porch will create more useful space and be similar to other homes on the block. The proposed design of the porch, as shown in Figure 1, is in character with the existing home and other homes in the area.

Conditions

None

Figure 1: Rendering of the proposed 20' x 7' front porch

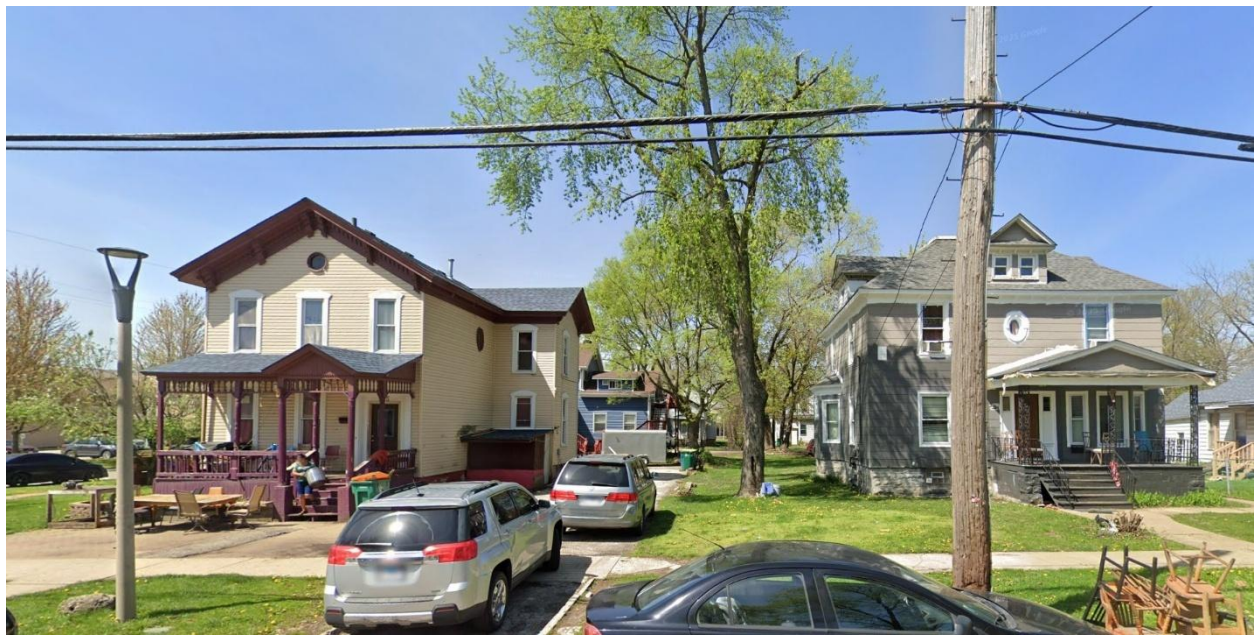


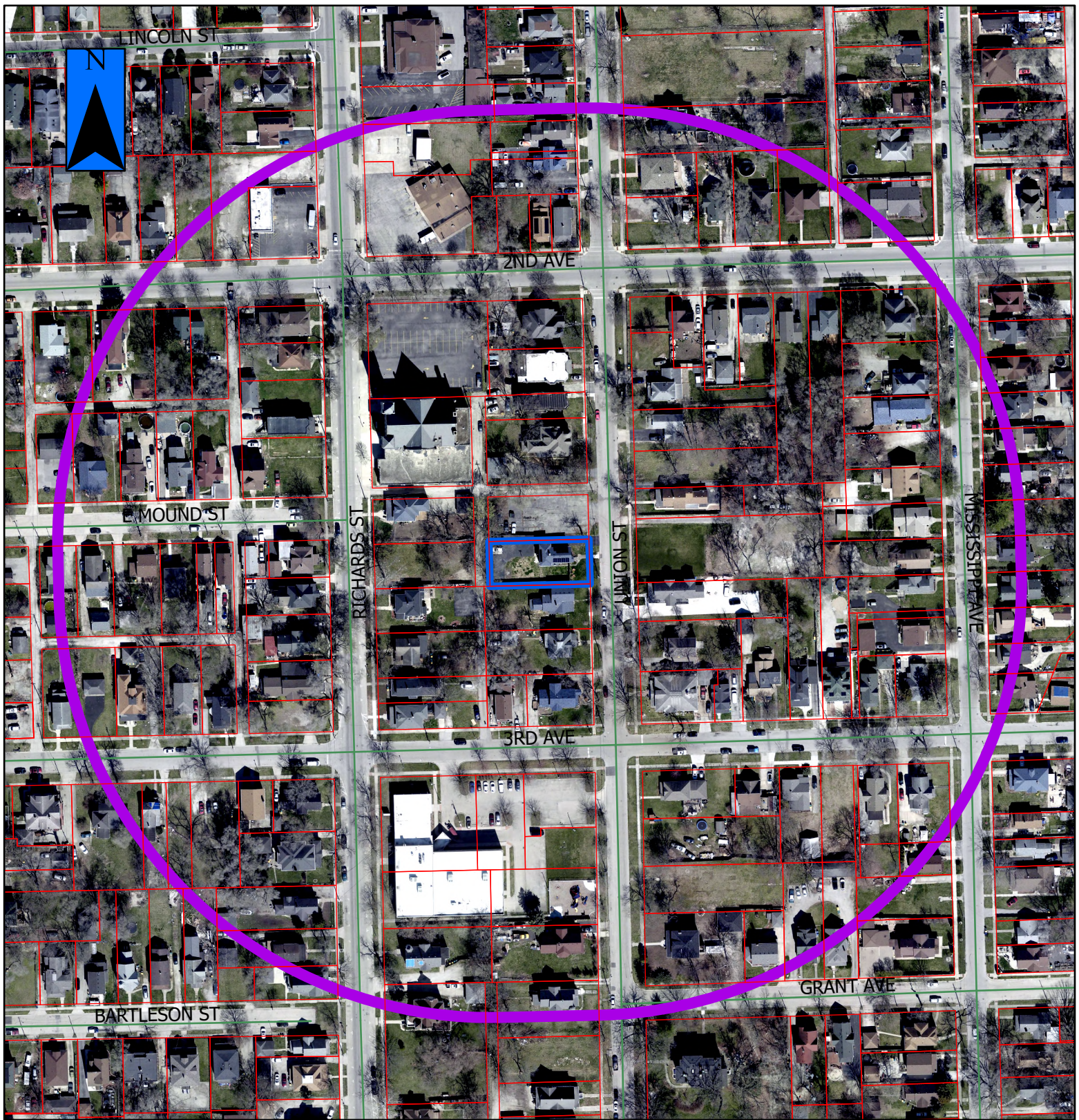
Figure 2: 217 Union Street, view west from Union Street (July 2025)



Figure 3: Existing residences with porches on the 200 block of Union Street (April 2025)





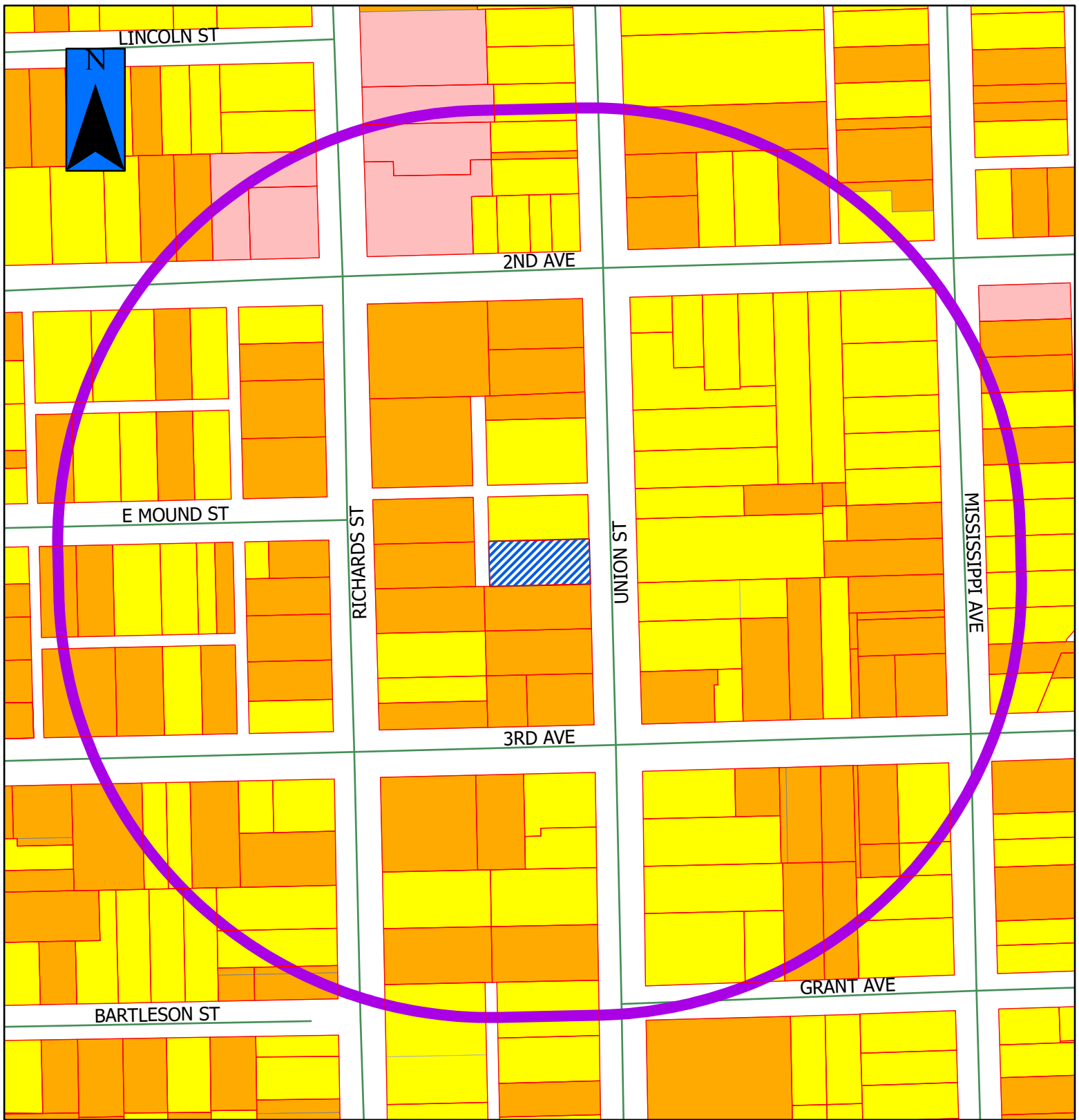




2025-24a



 = Property in Question / Propiedad en cuestión
 = 600' Public Notification Boundary /
 Límite de notificación pública de 600 ft (180 m)



2025-24



= Property in Question
= 600' Public Notification Boundary

Legend					
	B-1		I-TA		R-2
	B-2		I-TB		R-2A
	B-3		I-TC		R-3
	I-1		R-1		R-4
	I-2		R-1A		R-5
	I-T		R-1B		R-B

LEGEND
A = ASSUMED
C = CALCULATED
CH = CHORD
CL = CENTERLINE
D = DEED
E = EAST
F.I.P. = FOUND IRON PIPE
F.I.R. = FOUND IRON ROD
FT. = FEET/FOOT
L = ARC LENGTH
M = MEASURED
N = NORTH
NE = NORTHEAST
NW = NORTHWEST
P.O.B. = POINT OF BEGINNING
P.O.C. = POINT OF COMMENCEMENT
R = RECORD
RAD = RADIUS
R.O.W. = RIGHT OF WAY
S = SOUTH
S.I.P. = SET IRON PIPE
S.I.R. = SET IRON ROD
SE = SOUTHEAST
SW = SOUTHWEST
W = WEST

PLAT OF SURVEY

CF

LOT 8 IN RICHARD F. BARBER'S SUBDIVISION OF LOTS 6 AND 7 OF DAVID RICHARD'S SUBDIVISION OF BLOCK 15, IN CANAL TRUSTEES' SUBDIVISION OF THE WEST 1/2 OF SECTION 15, TOWNSHIP 35 NORTH, RANGE 10 EAST OF THE THIRD PRINCIPAL MERIDIAN, IN WILL COUNTY, ILLINOIS.

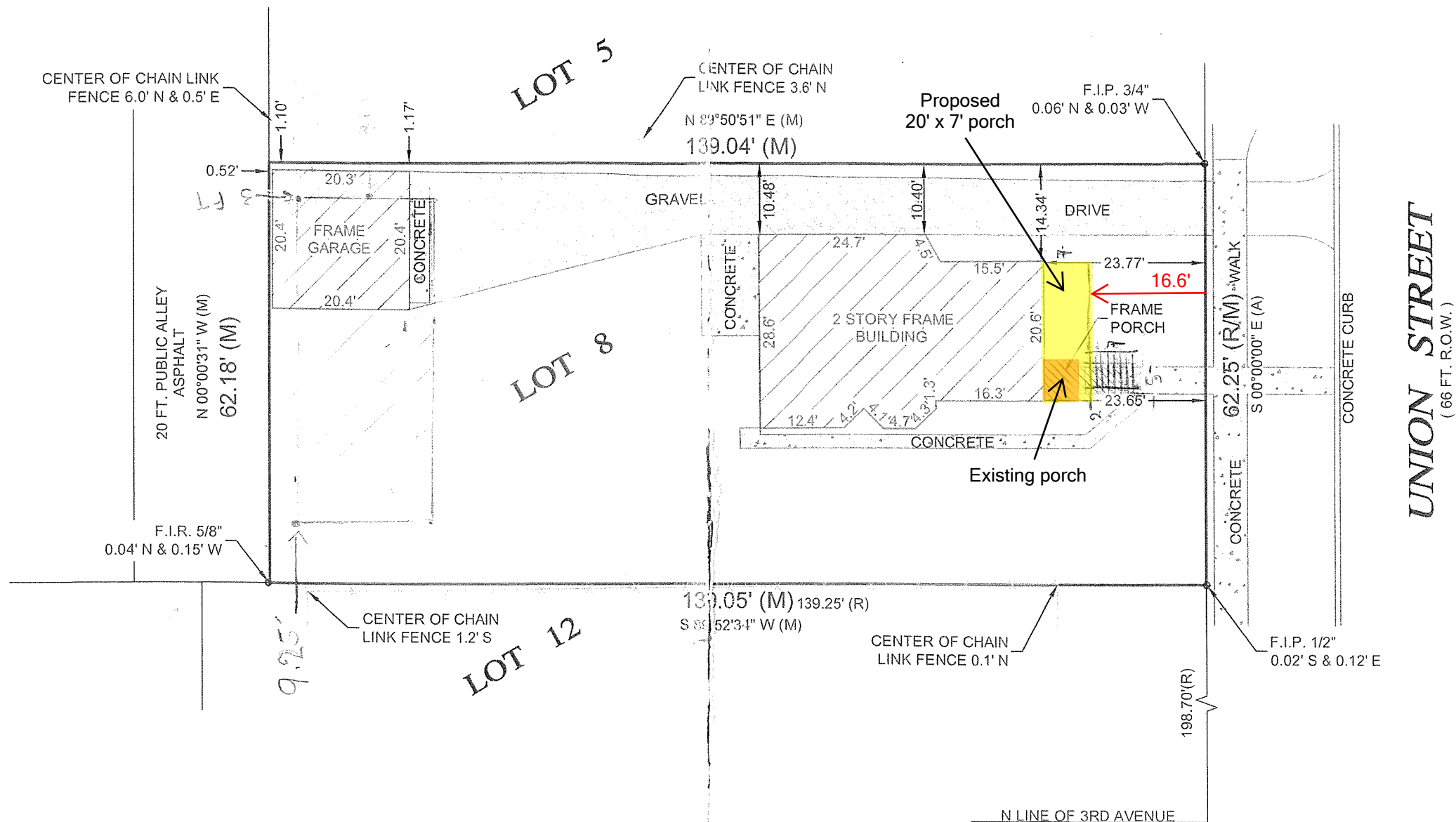
AREA OF SURVEY:

"CONTAINING 8,650.0 SQ. FT. OR 0.20 ACRES MORE OR LESS"



BASIS OF BEARING:
WEST LINE OF UNION STREET LINE AS
FOUND MONUMENTED AND OCCUPIED PER
RECORD SUBDIVISION.
S 00°00'00" E (A)

= CHAIN LINK FENCE
= WOOD FENCE
= METAL FENCE
= VINYL FENCE
= EASEMENT LINE
= SETBACK LINE
= INTERIOR LOT LINE



Morris Engineering, Inc.
515 Warrenville Road, Lisle, IL 60532
Phone: (630) 271-0770
FAX: (630) 271-0774
WEBSITE: WWW.ECIVIL.COM

STATE OF ILLINOIS)
COUNTY OF DUPAGE)SS

I, THE UNDERSIGNED, AN ILLINOIS PROFESSIONAL LAND SURVEYOR, DO HEREBY CERTIFY THAT "THIS PROFESSIONAL SERVICE CONFORMS TO THE CURRENT ILLINOIS MINIMUM STANDARDS FOR BOUNDARY SURVEY," AND THAT THE PLAT HEREON DRAWN IS A CORRECT REPRESENTATION OF SAID SURVEY.

DATED, THIS 11TH DAY OF OCTOBER, A.D. 2018,
AT LISLE, ILLINOIS.

ILLINOIS PROFESSIONAL LAND SURVEYOR NO. 035-3253
LICENSE EXPIRATION DATE NOVEMBER 30, 2018
ILLINOIS BUSINESS REGISTRATION NO. 184-004245



NOTE:

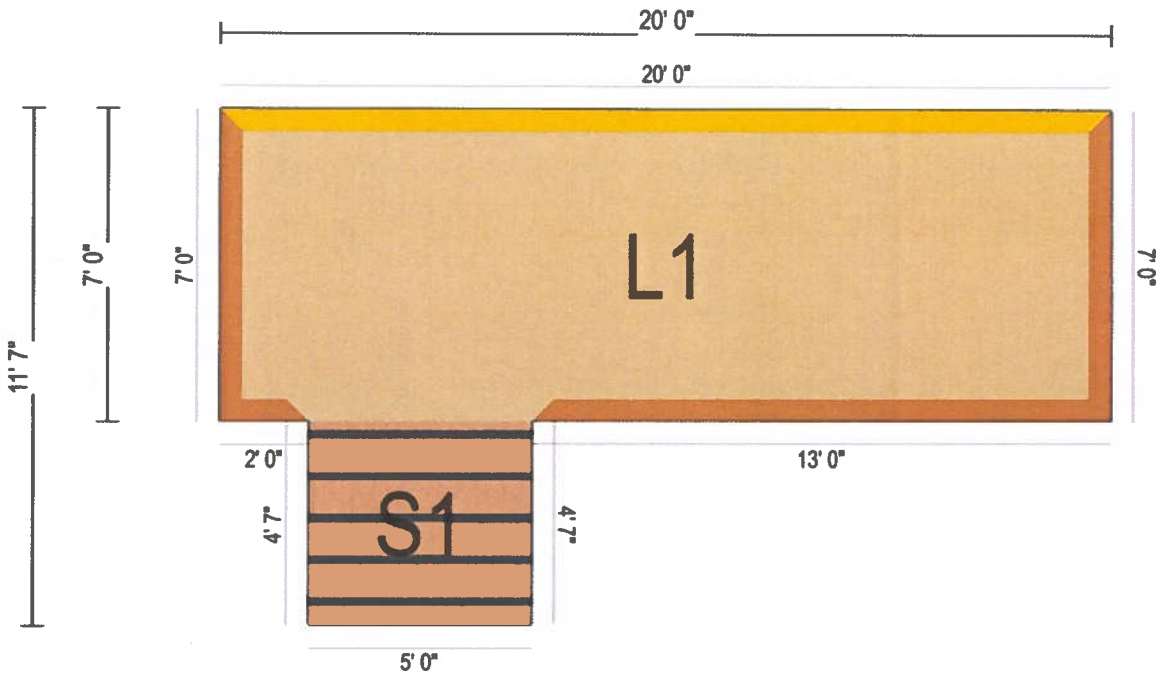
- ALL TIES SHOWN ON THIS SURVEY ARE MEASURED TO THE BUILDING'S SIDING (BRICK, FRAME, STUCCO, METAL, ETC.) AND NOT TO THE FOUNDATION, UNLESS NOTED OTHERWISE.
- ROOF LINES AND OVERHANGS ARE TYPICALLY NOT SHOWN HEREON.
- COMPARE ALL DISTANCES AND POINTS IN FIELD AND REPORT ANY DISCREPANCIES TO SURVEYOR AT ONCE.
- NO DIMENSIONS SHALL BE ASSUMED BY SCALING.

ADDRESS COMMONLY KNOWN AS 217 UNION STREET
JOLIET, ILLINOIS

CLIENT UNZUETA LAW GROUP, P.C.

FIELDWORK DATE (CREW) 10/11/2018 (RJ/WM)

DRAWN BY: JB REVISED: JOB NO. 18-10-0082



Deck Side Color Legend

	Open Side/No Railing		Railing
	Unattached Walls		Attached Walls

PARA USO EXCLUSIVO DE LA OFICINA

Verificado por el planificador (agregar inicial):

Pago recibido de:

Ana Sanchez
Leonel Aguilera Bedolla
217 Union St
Joliet, IL 60433

Petición n.º: 2025-

Dirección común: 217 Union St.

Fecha de solicitud: 6/3/25

Fecha de reunión asignada: 7/17/25

JUNTA DE APELACIONES DE ZONIFICACIÓN
JOLIET, ILLINOIS

PETICIÓN DE VARIACIÓN/APELACIÓN

División de Planificación de la Ciudad de Joliet, 150 W. Jefferson St., Joliet, IL 60432
Tel. (815) 724-4050 Fax (815) 724-4056

DIRECCIÓN PARA LA QUE SE SOLICITA LA VARIACIÓN: 217 Union St Joliet IL 60433

NOMBRE DEL PETICIONARIO: Leonel Aguilera

DIRECCIÓN PARTICULAR: 217 Union St Joliet IL 60433 CÓDIGO POSTAL: 60433

DIRECCIÓN COMERCIAL: CÓDIGO POSTAL:

TELÉFONO: (principal) 815 5452139 (secundario)

CORREO ELECTRÓNICO: ana-s-1109@hotmail.com FAX:

PROPIEDAD DE INTERÉS DEL PETICIONARIO:

DUEÑO DE LA PROPIEDAD: Leonel Aguilera

DIRECCIÓN PARTICULAR: CÓDIGO POSTAL:

DIRECCIÓN COMERCIAL: CÓDIGO POSTAL:

CORREO ELECTRÓNICO: FAX:

Para cualquier uso que requiera una licencia comercial se deberá solicitar simultáneamente dicha licencia y presentar una copia junto con esta petición. Además, si esta solicitud es para la operación de un negocio, debe proporcionar la siguiente información:

REFERENCIAS DEL NEGOCIO (nombre, dirección, teléfono):

OTROS PROYECTOS O DESARROLLOS:

NÚMERO DE ÍNDICE PERMANENTE (N.º FISCAL O PIN): 30-07-15-122-015-0000;
_____;

El número de índice de propiedad/PIN se puede encontrar en la factura de impuestos o en el sitio web del Supervisor de Tasaciones del Condado de Will

DESCRIPCIÓN LEGAL DE LA PROPIEDAD (preferentemente en copia adjunta):

4Hacred

TAMAÑO DEL LOTE: ANCHO 62.25' PROFUNDIDAD 139.04' ÁREA _____

USO ACTUAL DE LA PROPIEDAD: _____

ZONIFICACIÓN ACTUAL DE LA PROPIEDAD: R-2

VARIACIÓN/APELACIÓN
SOLICITADA: front yard setback variation to allow a covered front porch

RESPUESTA A CRITERIOS DE VARIACIÓN

La Junta de Apelaciones de Zonificación está autorizada a otorgar o recomendar medidas de reparación solo cuando recibe evidencias suficientes para establecer una adversidad o dificultad práctica. Las evidencias deben respaldar cada una de las siguientes tres condiciones:

- (a) La propiedad en cuestión no puede tener un rendimiento razonable por el uso permitido y sujeto a las condiciones autorizadas por los reglamentos en el distrito o zona particular.
- (b) La difícil situación del propietario se debe a circunstancias únicas.
- (c) La variación, si se concede, no alterará el carácter esencial del lugar.

Describa cómo cumple los criterios esta solicitud respondiendo a las siguientes preguntas con sus propias palabras.

1. *¿De qué manera las normas de zonificación aplicables impiden que la propiedad en cuestión tenga un rendimiento razonable?*

2. ¿Cuáles son las circunstancias únicas existentes que exigen una variación?

el porche no sirve esta muy bajo y queremos que
se mire similar a las casas vecinas y callendarse

3. ¿Qué impacto tendría la concesión de esta variación de uso sobre el carácter esencial de la zona general?
Incluya tanto los impactos positivos como los negativos.

las casas en esta vecindad se han remodelado
y queremos estar igual

DOCUMENTOS JUSTIFICATIVOS ADJUNTOS

- ☐ Plano del sitio/plano conceptual/plano de planta/plano de elevación de la edificación
- ☐ Formulario de Joliet para la divulgación de titularidad
- ☐ Solicitud de licencia comercial (si corresponde)

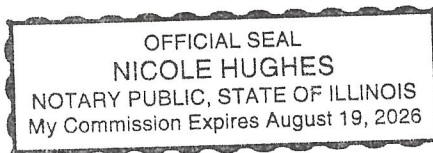
CERTIFICACIÓN NOTARIAL DE LA PETICIÓN

ESTADO DE ILLINOIS) ss
CONDADO DE WILL)

Yo, Ana Sanchez, afirmo que todas las declaraciones anteriores son verdaderas y correctas a mi leal saber y entender. Acepto comparecer en persona o por representación cuando esta petición sea escuchada por la Junta de Apelaciones de Zonificación.

Ana Sanchez
Firma del peticionario

Ana Sanchez
Firma del propietario
(si no es el peticionario)



Suscrito y jurado ante mí
este 3 de June de 2025

mafe ttg

FORMULARIO DE LA CIUDAD DE JOLIET PARA LA DIVULGACIÓN DE TITULARIDAD

La Ciudad de Joliet requiere que aquellas personas que solicitan un alivio de zonificación, una aprobación de subdivisión, permisos de construcción o licencias comerciales divulguen la identidad de todas las personas que tengan una participación propietaria en el negocio y los bienes inmuebles asociados con la solicitud. Se debe completar una copia de este formulario y enviarlo junto con los otros documentos de la solicitud. El no completar y enviar correctamente este formulario puede provocar la denegación de la solicitud.

I. INFORMACIÓN SOBRE LA SOLICITUD

Este formulario se envía como parte de una solicitud de (marque todas las opciones que correspondan):

- ☐ Rezonificación, permiso de uso especial, variación u otro alivio de zonificación (complete las secciones II y III)
- ☐ Plano catastral preliminar, plano catastral final o plano catastral de registro de subdivisión (complete las secciones II y III)
- ☒ Permiso de construcción (complete las secciones II y III)
- ☐ Licencia comercial (complete todas las secciones)

II. INFORMACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD

La dirección y PIN(s) de los bienes inmuebles asociados con esta solicitud son:

217 Union St Joliet IL 60433

PIN(s): 30-07-15-122-015-0000

III. TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD

Seleccione el tipo de propietario del inmueble asociado con esta solicitud y complete la información de contacto correspondiente a continuación:

- ☒ **Individuos:** Indique los nombres, direcciones y números de teléfono del propietario o los propietarios individuales
- ☐ **Corporación:** Indique los nombres, direcciones y números de teléfono de todas las personas que posean el 3 % o más de las acciones de la corporación y detalle el porcentaje de acciones en poder de dichos accionistas
- ☐ **Sociedad de responsabilidad limitada:** Indique los nombres, direcciones y números de teléfono de todos los miembros de la empresa, junto con el porcentaje de propiedad de cada miembro
- ☐ **Fideicomiso de tierras:** Indique los nombres, direcciones y números de teléfono de los fideicomisarios y todos los beneficiarios
- ☐ **Asociación:** Indique los nombres, direcciones y números de teléfono de todos los socios
- ☐ **Otro tipo de organización:** Indique los nombres, direcciones y números de teléfono de todas las personas pertenecientes a la organización o con el derecho de dirigir los asuntos de la organización y que tengan una participación propietaria legal o equitativa

Ronni Aguilera

Ana Sanchez

CORREO ELECTRÓNICO: ana-5-1109@hotmail.com

FAX:

IV. TITULARIDAD DEL NEGOCIO

Si el propietario del negocio no es el propietario del inmueble asociado a la solicitud, se deberá proporcionar la siguiente información:

Seleccione el tipo de propietario de negocio asociado con esta aplicación y complete la información de contacto a continuación:

- ☐ **Individuos:** Indique los nombres, direcciones y números de teléfono del propietario o los propietarios individuales
- ☐ **Corporación:** Indique los nombres, direcciones y números de teléfono de todas las personas que posean el 3 % o más de las acciones de la corporación y detalle el porcentaje de acciones en poder de dichos accionistas
- ☐ **Sociedad de responsabilidad limitada:** Indique los nombres, direcciones y números de teléfono de todos los miembros de la empresa, junto con el porcentaje de propiedad de cada miembro
- ☐ **Asociación:** Indique los nombres, direcciones y números de teléfono de todos los socios
- ☐ **Otro tipo de organización:** Indique los nombres, direcciones y números de teléfono de todas las personas de la organización que tengan una participación propietaria legal o equitativa

CORREO ELECTRÓNICO: _____ FAX: _____

NOTA:

Si un accionista, miembro, beneficiario o socio mencionado en la Sección III o la Sección IV no es un individuo, también se deberá revelar la información relativa a las personas que tienen el título legal o equitativo de los bienes inmuebles o negocios asociados con la solicitud. Por ejemplo, si los bienes inmuebles asociados con una solicitud son propiedad de un fideicomiso de tierras y el beneficiario de dicho fideicomiso es una sociedad de responsabilidad limitada, se deberá revelar la información de los miembros de la sociedad de responsabilidad limitada. Si uno de los miembros de la sociedad de responsabilidad limitada es una asociación, se deberá revelar la identidad de los socios. Si uno de los socios es una corporación, se deberá revelar la información de todas las personas que posean el 3 % o más de las acciones emitidas.

FIRMADO: Ana Sanchez

FECHA: 6-3-25

Nombre, cargo y números de teléfono de la persona que completa y envía este formulario:

ZONING BOARD OF APPEALS
CRITERIA FOR VARIATIONS

Section 47-19.8 of the Zoning Ordinance states:

A variation shall not be granted in any case unless the Board shall find and clearly state in its record of the case that:

	Does the evidence presented sustain this criteria?	Comments
(1) Reasons sustaining the contention that strict enforcement of the Ordinance would involve practical difficulties or impose exceptional hardship were found as follows: (a) _____ (b) _____ (c) _____ (list of reasons)		
(2) Adequate evidence was submitted to establish practical difficulties or particular hardship so that, in the judgment of the Board, a variation is permitted because the evidence sustained the existence of each of the three following conditions: (a) The property in question cannot yield a reasonable return if permitted to be used only under the conditions allowed by the regulations in the particular district or zone. (b) The plight of the owner is due to unique circumstances. (c) The variation, if granted, will not alter the essential character of the locality.		
(3) A public hearing was held on such variation of which at least 15 days and not more than 30 days notice was published in the _____ (name of newspaper) on _____ (date).		