

Regione  
**PIEMONTE**

COMUNE DI

**Cavaglià**



Provincia di  
**BIELLA**

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
P.R.G.C.

**VARIANTE GENERALE**  
*Art. 17 Comma 3° L.R. 56/77 e s.m.i.*

Marco Maggia Architetto  
via Pietro Micca, 12 Biella  
marcomaggia@studiomaggia.it

Paolo Maggia Architetto  
via Pietro Micca, 12 Biella  
paolomaggia@studiomaggia.it

Il Sindaco

Gli estensori

Geologo

RUP

Il Segretario Comunale

Cavaglià,  
Aprile 2020

Elaborato  
testuale

**T09**



**PROGETTO PRELIMINARE**  
*Indagine sul patrimonio rurale storico*

## INDICE

### PREMESSA

---

### QUADRANTE CENTRALE

---

|                          |   |
|--------------------------|---|
| CASCINA TORRINE.....     | 4 |
| CASCINA CASONE.....      | 5 |
| CASCINA PASSERE.....     | 6 |
| CASCINA DRUNONDINO.....  | 7 |
| CASCINA DIETROMONTE..... | 7 |
| CASCINA COSTA.....       | 8 |
| CASCINA CACCIALUNGA..... | 8 |
| CASCINA PESSIA.....      | 9 |

### QUADRANTE CENTRO - ORIENTALE

---

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| CASCINA VACCINO.....            | 10 |
| CASCINA [nome sconosciuto]..... | 11 |
| CASCINA [nome sconosciuto]..... | 11 |
| CASCINA [nome sconosciuto]..... | 12 |
| CASCINA MOMASSONE.....          | 13 |
| CASCINA BIGLIA.....             | 14 |
| CASCINA PRIARO.....             | 14 |
| CASCINA S. QUIRICO.....         | 15 |

### QUADRANTE SUD - OCCIDENTALE

---

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| CASCINA [nome sconosciuto]..... | 16 |
| CASCINA RAMELLA.....            | 17 |

### QUADRANTE NORD - ORIENTALE

---

|                       |    |
|-----------------------|----|
| CASCINA MONTALDO..... | 18 |
| CASCINA PILERA.....   | 19 |

### CONCLUSIONI

---

## 1. PREMESSA

Il Comune di Cavaglià è fortemente connotato dalla presenza di numerosi fabbricati sparsi nel territorio, spesso identificati con un preciso toponimo, tale da costituire un elemento identificativo da inserire nella cartellonistica della zona.

Si tratta di una particolare tipologia di edifici, inseriti in area agricola e con tutte le caratteristiche morfologiche che ne derivano, ma che con il tempo hanno perso tale destinazione e sono stati convertiti a residenza, senza l'espletamento dell'attività agricola. Tali strutture, benché utilizzate come abitazione, non hanno le caratteristiche per essere classificate nell'ambito delle aree esistenti residenziali.

Pertanto è obiettivo dell'Amministrazione Comunale consentire l'uso residenziale di questi fabbricati (e le modifiche ad esso connesse) ma inserendo specifiche prescrizioni che ne garantiscano la tutela delle caratteristiche storiche rurali di pregio.

Il PPR nell'ambito della classificazione dei sistemi compositivi del paesaggio, individua con riferimento puntuale alcuni elementi del patrimonio rurale storico (art. 25 NdA del PPR). Nello specifico sono riscontrate testimonianze appartenenti alle seguenti classificazioni (di nei paragrafi successivi si riporta riferimento nelle mappe):

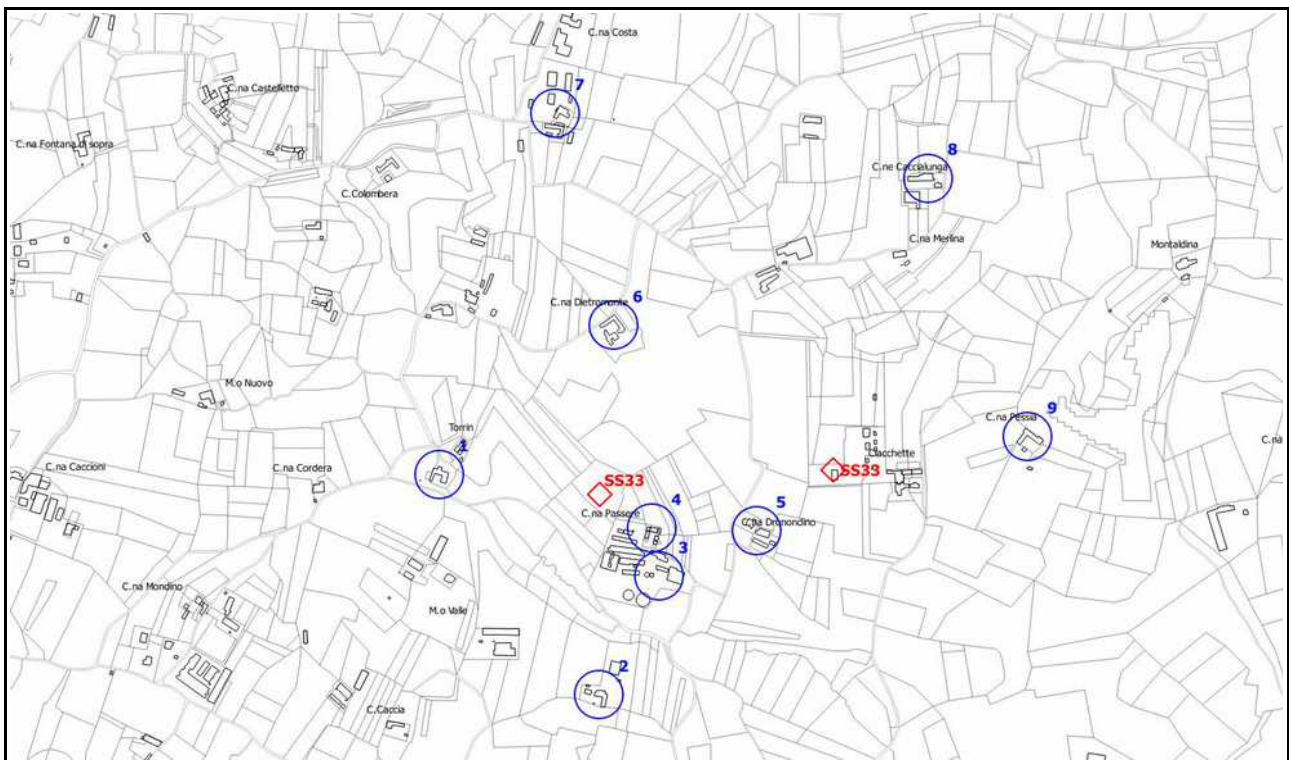
- SS33 - aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna
- SS34 - aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea (XIX-XX sec.)

A causa di errata individuazione cartografica non è possibile stabilire a quali strutture si riferiscano le prescrizioni regionali, pertanto si provveduto ad effettuare un'indagine sul territorio al fine di individuare eventuali elementi di pregio che necessitano di particolare tutela; il presente documento è il risultato di tale studio.

## 2. QUADRANTE CENTRALE

L'area centrale di Cavaglià, ad est del centro cittadino, presenta un gran numero di case sparse, cascine in parte utilizzate come agriturismo o, per la maggior parte, come residenza, a volte anche in fregio ad edifici agricoli di nuova costituzione di scarso pregio.

Il PPR individua due elementi puntuali di tipo SS33 - aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna.



Illustr. 1: Mappa indagine sul territorio zona centrale, con elementi di pregio individuati dal PPR

### CASCINA TORRINE



Illustr. 2: Fotografia cascina 01



Illustr. 3: Foto della struttura



Illustr. 4: Foto della struttura

La cascina è attualmente adibita ad agriturismo, ed è stata oggetto di profonda ristrutturazione che ne ha in parte cancellato i caratteri originari. Benché si tratti di interventi che rendono l'edificio pregevole dal punto di cascina estetico, ha perso la connotazione storico rurale di cascina agricola.

## CASCINA CASONE



Illustr. 5: Fotografia cascina 02

L'edificio, per metà completamente ristrutturato, è attualmente adibito a residenza e non presenta caratteri di pregio.

**CASCINA PASSERE**

Illustr. 6: Fotografia complesso 03



Illustr. 7: Fotografia cascina 04



8: Fotografia cascina 04

Cascina Passere è una struttura adibita a residenza, senza particolari pregi, limitrofa a fabbricati di età moderna che costituiscono un complesso con edifici principalmente adibiti all'attività agricola, di scarsa qualità estetica. Anche dal punto di cascina paesaggistico non si individuano visuali da tutelare, come si può ben vedere dalla documentazione fotografica riportata.

## CASCINA DRUNONDINO



Illustr. 9: Fotografia cascina 05

I cascinali mantengono i caratteri originari ma non si individuano caratteristiche di pregio tali da richiedere specifiche norme di tutela.

## CASCINA DIETROMONTE



Illustr. 10: Fotografia cascina 06

La Cascina Dietromonte è un complesso di strutture con formazione a corte. Sebbene la struttura conservi in parte la morfologia storica e alcune finiture, interventi successivi hanno portato alla commistione tra opere di periodi diversi, eseguite con l'intento di migliorare la funzionalità del complesso a discapito della conservazione del patrimonio storico.

## CASCINA COSTA



Illustr. 11: Fotografia cascina 07

Cascina Costa è inserita in un complesso che ricomprende varie strutture in parte adibite a residenza ed in parte di pertinenza dell'azienda agricola. È evidente che il carattere rurale storico si è completamente perso, cedendo il passo a strutture moderne necessarie all'espansione dell'attività dell'azienda agricola. Anche dal punto di cascina paesaggistico non si individuano visuali da tutelare, come si può ben vedere dalla documentazione fotografica riportata.

## CASCINA CACCIALUNGA



Illustr. 12: Fotografia cascina 08

Come si evince dalle immagini fotografiche la cascina, attualmente adibita a residenza e limitrofa ad un fabbricato di nuova realizzazione impiegato per l'attività agricola, è stata completamente ristrutturata e, benché pregevole dal punto di cascina estetico, ha perso la connotazione storico rurale di cascina agricola.



**CASCINA PESSIA**

Illustr. 13: Fotografia cascina 09



Illustr. 14: Fotografia cascina 09

Come risulta evidente dalle fotografie le strutture di Cascina Pessia, in parte adibiti a residenza ed in parte di pertinenza dell'attività agricola, non hanno nessuna caratteristica rurale storica di pregio.



Il cascinaie, oggetto di una sostanziale ristrutturazione nella parte settentrionale, è ad oggi sede del Circolo Sportivo Ricreativo La Fagianella. Si tratta di un'associazione che raggruppa persone appassionate di caccia e che organizza periodicamente cene, appuntamenti di dibattito, incontri. La struttura, benché conservi in parte in caratteri originari, non presenta caratteristiche di pregio.

### **CASCINA [nome sconosciuto]**



Illustr. 17: Fotografia cascina 11

La cascina, attualmente adibita a residenza, non presenta caratteri di pregio o con datazione storica tale da richiedere una tutela specifica.

### **CASCINA [nome sconosciuto]**



Illustr. 18: Fotografia cascina 12



19: Fotografia cascina 12

I cascinali mantengono i caratteri originari ma non si individuano caratteristiche di pregio tali da richiedere specifiche norme di tutela.

### **CASCINA [nome sconosciuto]**



Illustr. 20: Fotografia cascina 13

L'edificio, in precedenza già oggetto di ristrutturazione, è attualmente adibito a residenza e non presenta caratteri di pregio.

**CASCINA MOMASSONE**

Illustr. 21: Fotografia cascina 14



Illustr. 22: Fotografia cascina 14

La Cascina Momassone ospita la società cooperativa agricola I Pallini. Dal punto di vista architettonico, sebbene si individuino un impianto storico e finiture originarie si evincono anche le tracce di una ristrutturazione importante, volta a mantenere la funzionalità delle strutture a discapito del valore storico (come la realizzazione di coperture in tegole marsigliesi di scarso pregio e difformi dai coppi originari). Inoltre una parte dei cascinali non è stata oggetto di alcuna opera di ristrutturazione e presenta evidenti problematiche date dal deterioramento del tempo.

## CASCINA BIGLIA



Illustr. 23: Fotografia cascina 15

La cascina Biglia, attualmente adibita ad abitazione, presenta un volume originario oggetto di manutenzioni invasive e di scarsa qualità, e un volume oggetto di sostanziale ristrutturazione, tale da cancellarne le caratteristiche originarie.

## CASCINA PRIARO



Illustr. 24: Fotografia cascina 16

La cascina Priaro (o Parié) è stata oggetto di ristrutturazione volta a convertirne il carattere rurale e agricolo, per adattarlo al nuovo uso ricettivo. Le strutture sono infatti attualmente adibite ad agriturismo

con possibilità di pernottamento. La ristrutturazione ha in parte cancellato i caratteri originari delle strutture; benché si tratti di interventi che rendono l'edificio pregevole dal punto di vista estetico, ha perso la connotazione storico rurale di cascina agricola.

## CASCINA S. QUIRICO

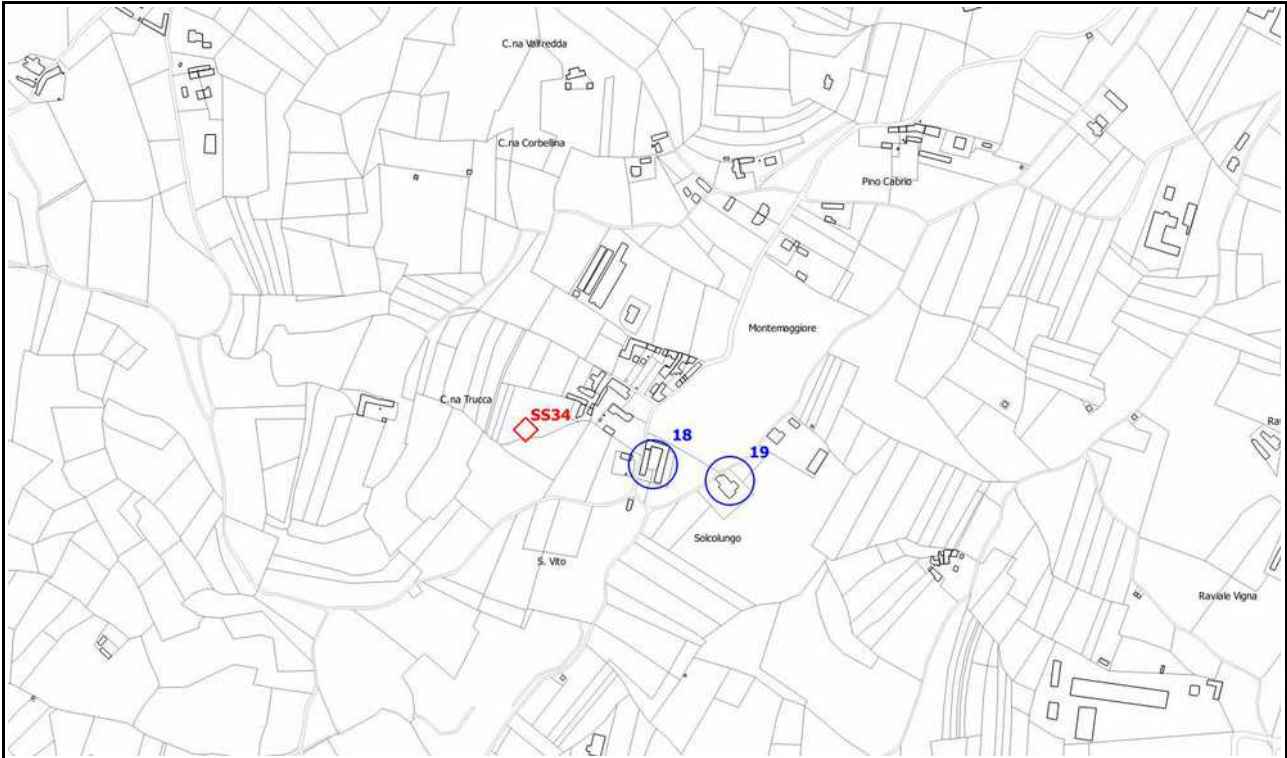


Illustr. 25: Fotografia cascina 17

La cascina S. Quirico rientra tra le strutture che sono state oggetto di profonda ristrutturazione, che, benché abbia consentito di mantenere intatta la funzionalità della struttura e ne abbia valorizzato le caratteristiche estetiche, ne ha profondamente alterato i caratteri originari, attualmente non più utilizzata per attività di tipo agricolo.

## 4. QUADRANTE SUD - OCCIDENTALE

Nella frazione di Montemaggiore il PPR individua un elemento puntuale di tipo SS34 - aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea (XIX-XX sec.).



Illustr. 26: Mappa indagine sul territorio zona sud-occidentale, con elementi di pregio individuati dal PPR

### CASCINA [nome sconosciuto]



Illustr. 27: Fotografia cascina 18

La cascina in foto, utilizzata come residenza, non presenta caratteristiche di pregio e/o storiche.



**CASCINA RAMELLA**

Illustr. 28: Fotografia cascina 19

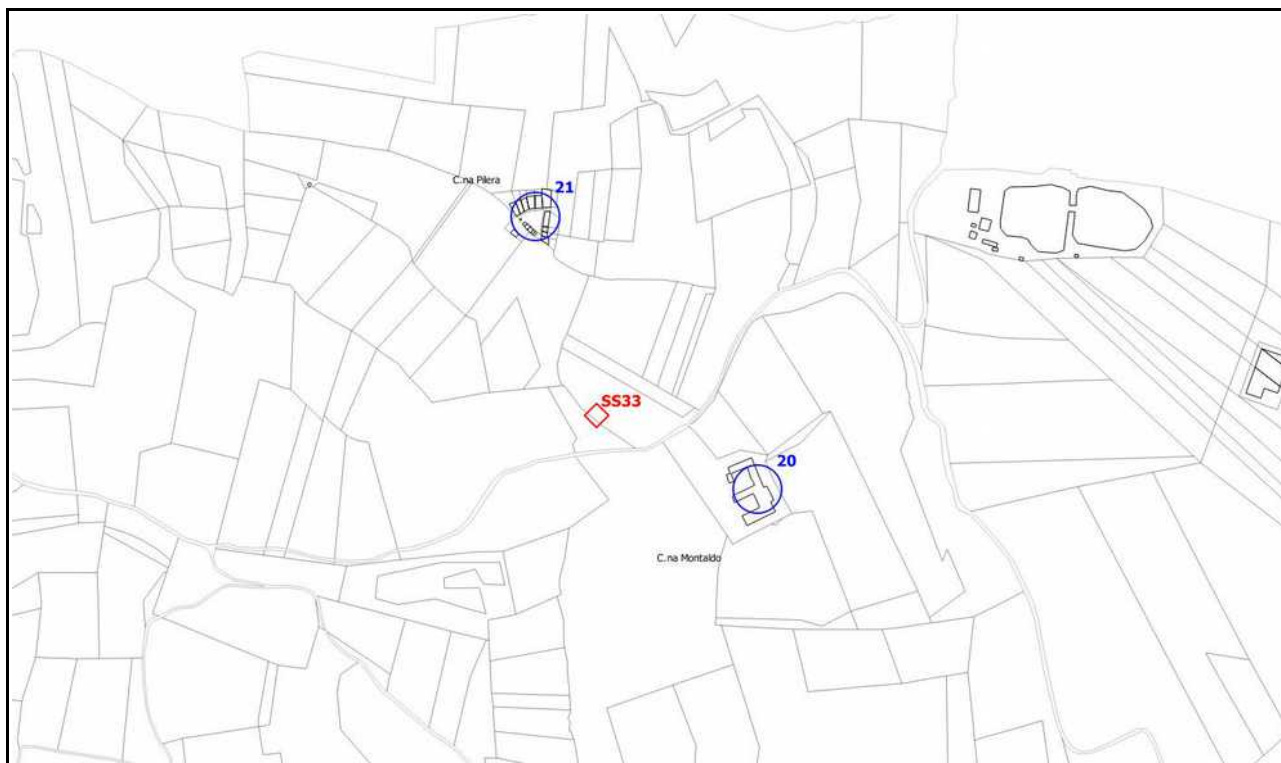


Illustr. 29: Fotografia cascina 19

La cascina Ramella, utilizzata ad oggi esclusivamente come residenza, è stata profondamente modificata a seguito delle opere di ristrutturazione. In parte sono stati mantenuti i caratteri originari (in particolare per quanto riguarda le finiture e e l'impianto) mentre in parte sono state effettuate opere di modifica che hanno cancellato le preesistenze.

## 5. QUADRANTE NORD - ORIENTALE

L'area settentrionale di Cavaglià, ad ovest della Provinciale 322, presenta due cascine che potrebbero essere riconducibili ad un elemento puntuale di tipo SS33 - aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna, come individuato dal PPR.



Illustr. 30: Mappa indagine sul territorio zona nord, con elementi di pregio individuati dal PPR

### CASCINA MONTALDO



Illustr. 31: Fotografia cascina 20



Illustr. 32: Fotografia cascina 20

I cascinali mantengono i caratteri originari ma non si individuano caratteristiche di pregio tali da richiedere specifiche norme di tutela. In particolare si evidenzia la presenza di volumi di nuova costruzione edificati con tecniche moderne ed in modo difforme dalle preesistenze.

## CASCINA PILERA



Illustr. 33: Fotografia cascina 21



Illustr. 34: Fotografia cascina 21

I cascinali mantengono i caratteri originari ma non si individuano caratteristiche di pregio tali da richiedere specifiche norme di tutela.

## 6. CONCLUSIONI

In conclusione l'indagine effettuata sul territorio ha prodotto i seguenti risultati:

| CASCINA             | USO                   | VALORE      |
|---------------------|-----------------------|-------------|
| Cascina Torrino     | Ricettivo             | Basso       |
| Cascina Casone      | Residenziale          | Molto basso |
| Cascina Passere     | Residenziale/agricolo | Molto basso |
| Cascina Drunondino  | Residenziale/agricolo | Molto basso |
| Cascina Dietromonte | Residenziale/agricolo | Molto basso |
| Cascina Costa       | Residenziale/agricolo | Molto basso |
| Cascina Caccialunga | Residenziale/agricolo | Molto basso |
| Cascina Pessia      | Residenziale/agricolo | Molto basso |
| Cascina Vaccino     | Ricettivo             | Molto basso |
| Cascina 11          | Residenziale          | Molto basso |
| Cascina 12          | Residenziale/agricolo | Basso       |
| Cascina 13          | Residenziale          | Molto basso |
| Cascina Momassone   | Residenziale/agricolo | Basso       |
| Cascina Biglia      | Residenziale/agricolo | Basso       |
| Cascina Priaro      | Ricettivo             | Basso       |
| Cascina S. Quirico  | Residenziale          | Basso       |
| Cascina 18          | Residenziale          | Molto basso |
| Cascina Ramella     | Residenziale          | Basso       |
| Cascina Montaldo    | Residenziale/agricolo | Molto basso |
| Cascina Pilerà      | Residenziale/agricolo | Molto basso |

Verificato il valore basso o molto basso delle strutture, non si è ritenuto di voler inserire notazioni di pregio per nessuno degli elementi oggetto di analisi in quanto nessuno conserva caratteristiche tali da costituire patrimonio rurale storico ai sensi dell'art. 25 delle Nda del PPR.

Biella, lì 10 Aprile 2020

Architetto Paolo Maggia


 ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
 PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
 DELLA PROVINCIA DI BIELLA  
 sezione Architetto n° 161  
 A/a PAOLO MAGGIA



Architetto Marco Maggia  
 Master in Trasporti e Mobilità Sostenibile


 ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
 PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
 DELLA PROVINCIA DI BIELLA  
 sezione Architetto n° 181  
 A/a MARCO MAGGIA

