

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,
REV. AGOSTO 2026

Elaborato
testuale

T09



PROGETTO PRELIMINARE
Indagine sul patrimonio rurale storico

INTEGRAZIONI

INDICE

1. PREMESSA	
2. QUADRANTE CENTRALE	
CASCINA TORRINE.....	5
CASCINA CASONE	6
CASCINA PASSERE	7
CASCINA DRUNONDINO.....	8
CASCINA DIETROMONTE.....	9
CASCINA COSTA	9
CASCINA CACCIALUNGA	10
CASCINA PESSIA	11
3. QUADRANTE CENTRO - ORIENTALE	
CASCINA VACCINO	12
CASCINA [nome sconosciuto].....	13
CASCINA [nome sconosciuto].....	14
CASCINA [nome sconosciuto].....	15
CASCINA MOMASSONE	15
CASCINA BIGLIA	16
CASCINA PRIARO	17
CASCINA S. QUIRICO.....	18
4. QUADRANTE SUD - OCCIDENTALE	
CASCINA [nome sconosciuto].....	19
CASCINA RAMELLA	20
5. QUADRANTE NORD - ORIENTALE	
CASCINA MONTALDO.....	21
CASCINA PILERA.....	22
1° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE- 1 SEDUTA	
6. QUADRO SUD-ORIENTALE	
CASCINA MONFORNO PICCASALO	25
CASCINA MONFORNO GRIOSO	26
CASCINA FRAUSTINO	27
CASCINA COCETTO.....	28
CASCINA (senza nome).....	29
CASCINA VALFREDDA	29
CASCINA PINO CABRIO	31
CASCINA PINO BOSCHETTO	32
CASCINA LOVISSO	33
CASCINA CORBELLINA	34
CASCINA (senza nome).....	35
CASCINA TRUCCA	36
7. QUADRO NORD-ORIENTALE	
CASCINA MONCAVALLINO.....	37

CASA DUA SUPERIORE	38
CASCINA (senza nome).....	39
8. QUADRO NORD-OCCIDENTALE	
CASCINA DOSSI	40
CASCINA CAGLIERA	42
9. 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):

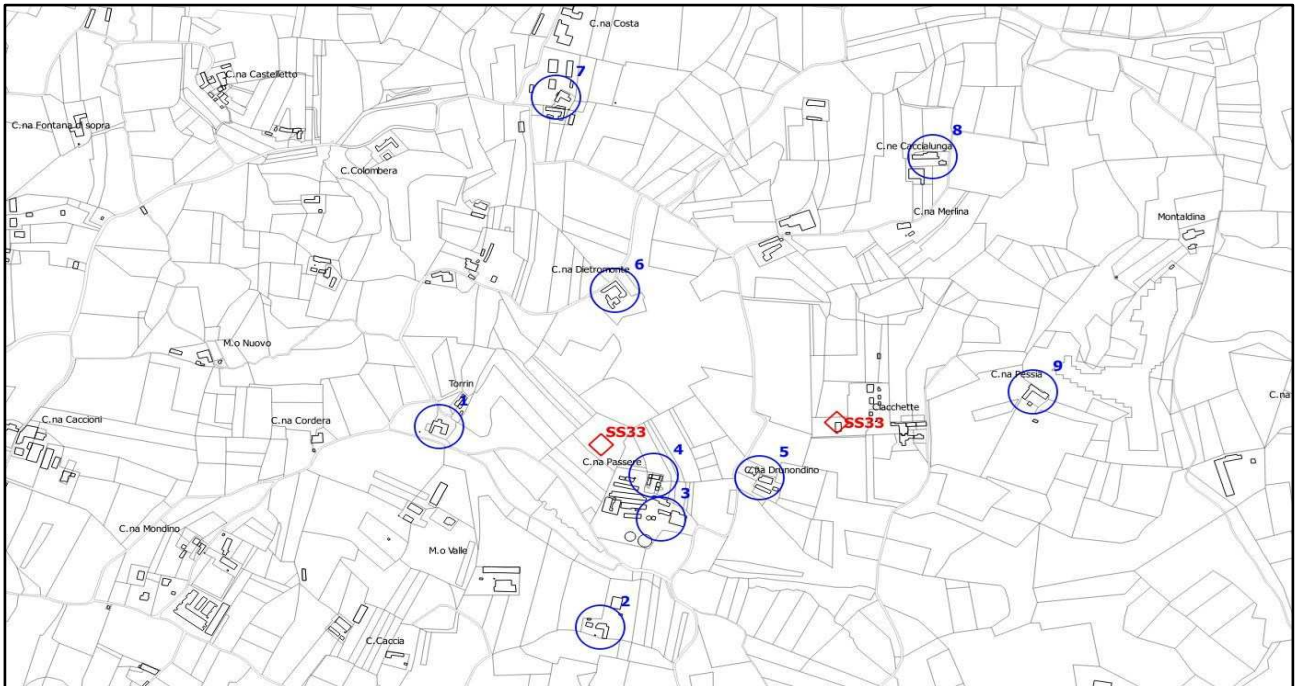
- SS33 - aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna
- SS34 - aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea (XIX-XX sec.)

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



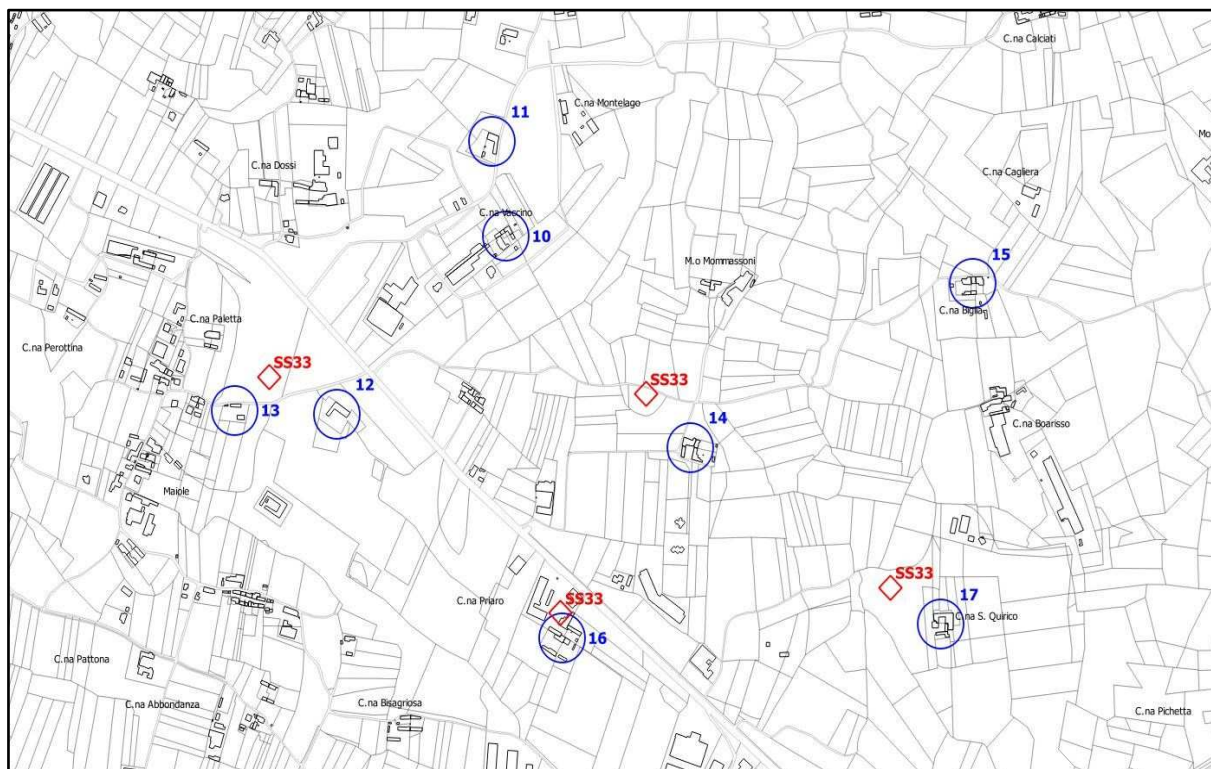
Illustr. 14: Fotografia cascina 09

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.

3. QUADRANTE CENTRO - ORIENTALE

L'area a ridosso della Provinciale 143 è anch'essa caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici sparsi sul territorio con caratteri rurali. Diverse strutture sono percepibili dalla direttrice.

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



Illustr. 15: Mappa indagine sul territorio zona centro-orientale, con elementi di pregio individuati dal PPR

CASCINA VACCINO



Il cascinale, 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 individui 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 stato 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 invasiva 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 cascina estetico, ha perso la connotazione storico rurale di cascina agricola.

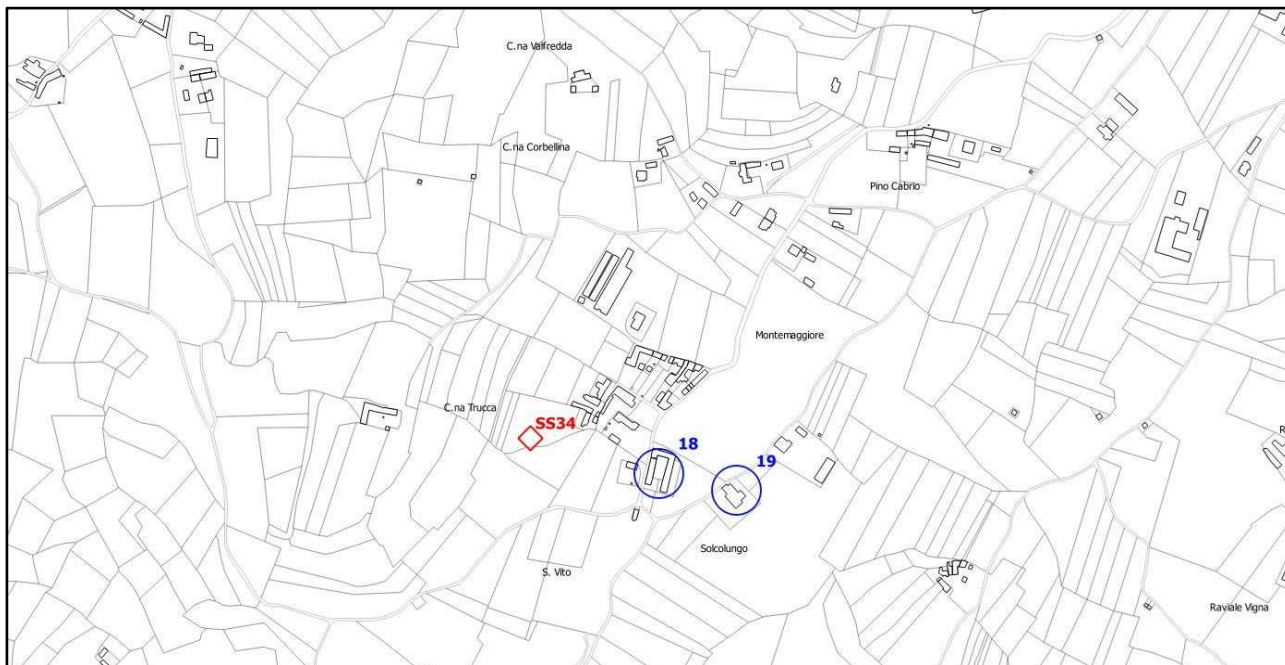
CASCINA S. QUIRICO

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

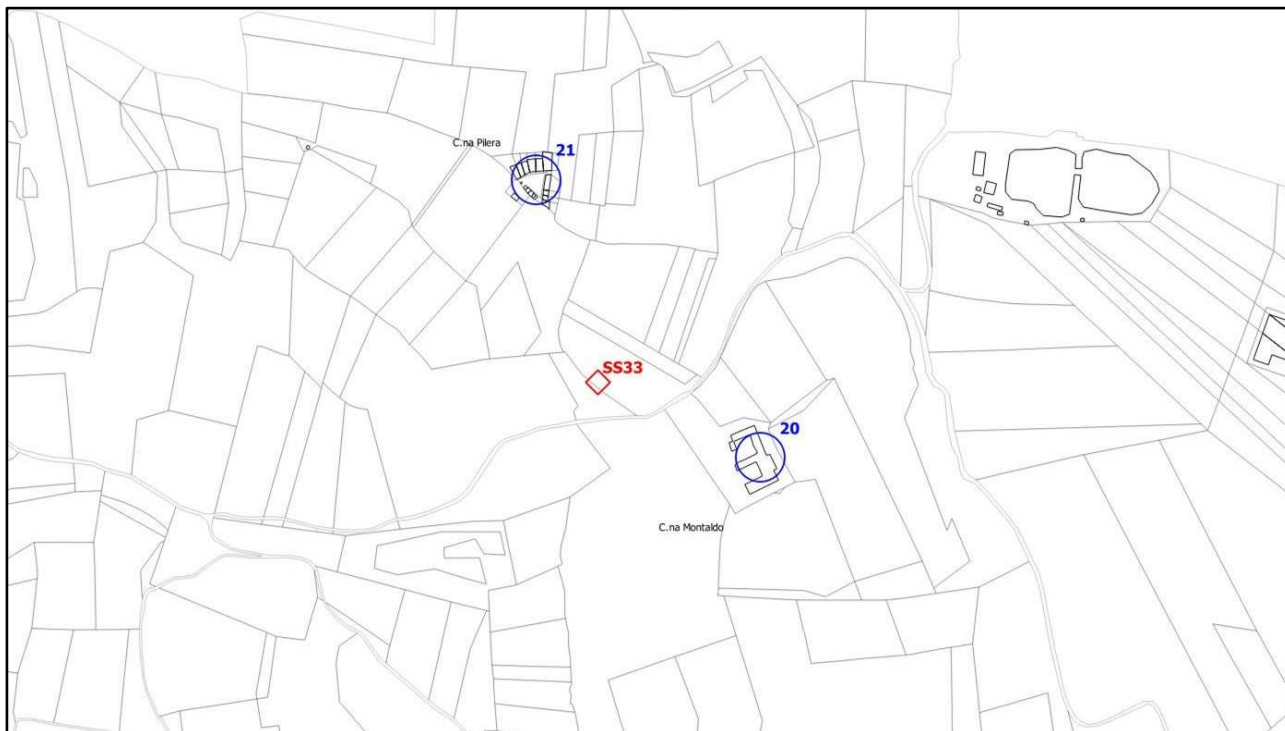


Illustr. 29: Fotografia cascina 19

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 originali (in particolare per quanto riguarda le finiture 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.

1° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE- 1 SEDUTA

6. QUADRO SUD-ORIENTALE



Mappa indagine sul territorio zona sud occidentale con elementi di pregio individuati dal PPR

CASCINA MONFORNO PICCASALO (rif. mappa lettera A)

I cascinali mantengono i caratteri originari e un impianto tradizionale immerso nel verde, ma non si individuano caratteristiche architettoniche o storico-culturali di pregio tali da richiedere specifiche norme di tutela.

CASCINA MONFORNO GRIOSO (rif. mappa lettera B)

I cascinali mantengono i caratteri originari legati al passato agricolo; tuttavia, le modifiche subite nel tempo e la promiscuità con elementi più recenti fanno sì che non si individuino caratteristiche di pregio da tutelare.

CASCINA FRAUSTINO (rif. mappa lettera C)

La struttura, inserita in un contesto agricolo circondato da campi coltivati, si presenta come un edificio rurale dalle linee semplici. Non presenta caratteri storici o finiture di pregio tali da richiederne un'analisi specifica.

CASCINA COCETTO (rif. mappa lettera D)

Il complesso edilizio conserva parzialmente la morfologia storica, ma risulta evidente uno stato di deterioramento e la presenza di superfetazioni e tettoie aggiunte successivamente per scopi pratici, a discapito della conservazione del patrimonio storico.

CASCINA (senza nome) (rif. mappa lettera E)

La cascina, attualmente adibita a residenza, presenta porzioni oggetto di manutenzione che hanno snaturato le finiture originarie. Non possiede caratteri di pregio o una datazione storica tale da giustificare misure di salvaguardia.

CASCINA VALFREDDA (rif. mappa lettera F)



Edificio profondamente modificato da interventi di ristrutturazione volti all'uso prettamente residenziale. L'ammodernamento delle facciate e dei materiali ha cancellato le tracce dell'impianto rurale originario, privandolo di qualsiasi valenza storica.

CASCINA PINO CABRIO (rif. mappa lettera G)

La struttura è adibita ad abitazione e inserita in un contesto di preesistenze moderne. Non sono riscontrabili elementi tipologici o estetici tipici delle cascine storiche, avendo perso del tutto la connotazione rurale agricola.

CASCINA PINO BOSCHETTO (rif. mappa lettera H)

I cascinali conservano in buona parte i volumi originari e i tipici manti di copertura in coppi, ma non si differenziano da una normale edilizia rurale di base. Non emergono caratteristiche di pregio architettonico.

CASCINA LOVISSO (rif. mappa lettera I)

Il complesso si presenta con una forte commistione tra aree residenziali e strutture di servizio (tettoie, rimesse) realizzate con materiali di scarsa qualità estetica per le necessità aziendali. Nessun pregio storico rilevato.

CASCINA CORBELLINA (rif. mappa lettera J)

Sebbene la struttura conservi il suo impianto originario e la tipica disposizione rurale, gli interventi manutentivi successivi hanno impoverito l'estetica dell'edificio. Non si individuano visuali o peculiarità da tutelare.

CASCINA (senza nome) (rif. mappa lettera K)

Fabbricato a prevalente uso residenziale che ha subito forti riadattamenti. Anche dal punto di vista paesaggistico non si ravvisano elementi identitari o di rilievo per il territorio agricolo circostante.

CASCINA TRUCCA (rif. mappa lettera L)

La struttura conserva interessanti dettagli costruttivi originari (come i grigliati in laterizio dei fienili e i paramenti murari in pietra/mattoni), mantenendo viva la morfologia storica. La buona conservazione di questi elementi tipologici le conferisce un **valore testimoniale e architettonico medio** rispetto al restante patrimonio rurale indagato.

7. QUADRO NORD-ORIENTALE



CASCINA MONCAVALLINO (rif. mappa lettera M)



Complesso edilizio celato dalla fitta vegetazione e destinato alla funzione residenziale. Le originarie caratteristiche rurali sono state modificate e non sono presenti elementi di valore storico-ambientale.

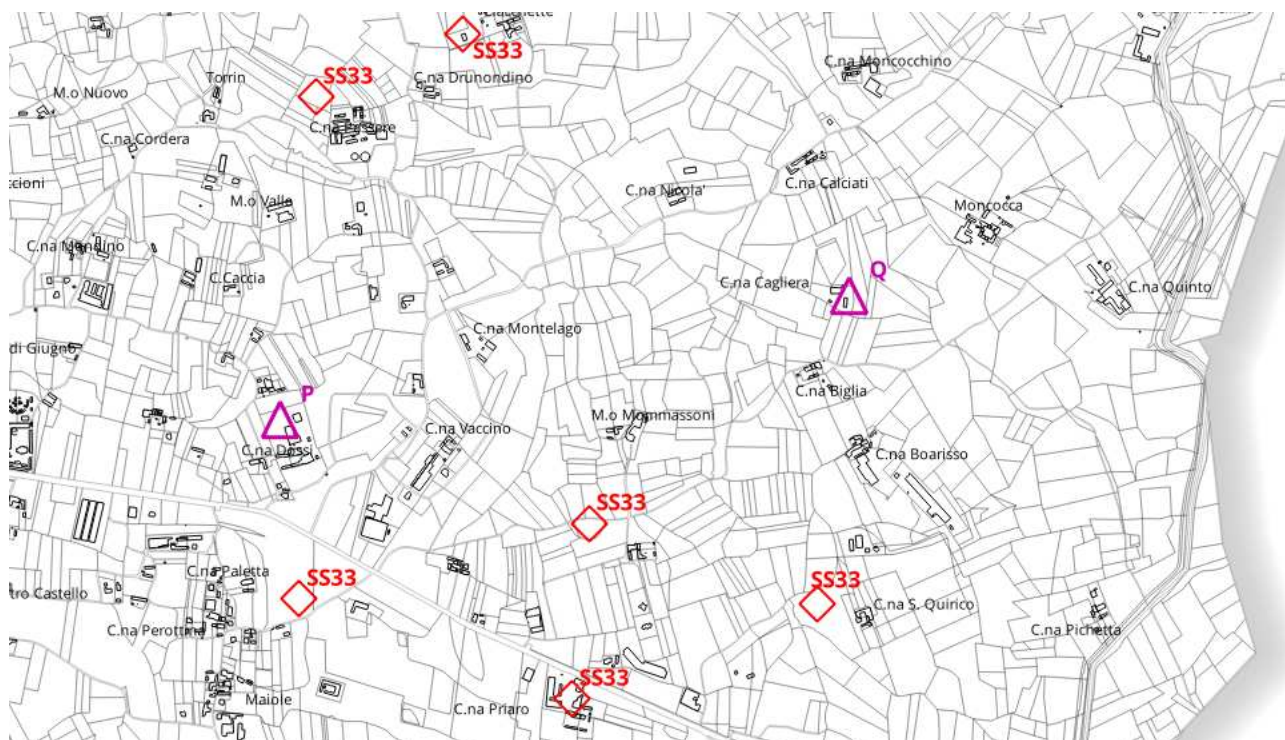
CASA DUA SUPERIORE (rif. mappa lettera N)

Il complesso rurale mantiene le antiche murature e in gran parte i propri caratteri originari, armonizzandosi con il panorama agricolo. Ciononostante, gli interventi stratificati nel tempo per migliorarne l'uso non configurano un pregio architettonico meritevole di prescrizioni specifiche.

CASCINA (senza nome) (rif. mappa lettera O)

Tipica struttura a vocazione agricola e residenziale. Si mantengono i caratteri originari ma non si individuano caratteristiche di pregio tali da richiedere specifiche norme di tutela.

8. QUADRO NORD-OCCIDENTALE



CASCINA DOSSI (rif. mappa lettera P)





Gruppo di fabbricati interamente riadattati e ristrutturati a fini residenziali (come si evince da recinzioni, ingressi e finiture contemporanee). La riorganizzazione architettonica ha cancellato l'aspetto rurale e non presenta alcun carattere di pregio storico.

CASCINA CAGLIERA (rif. mappa lettera Q)

Il cascinaie si presenta in ottimo stato manutentivo a seguito di una profonda e radicale ristrutturazione, volta probabilmente a un uso ricettivo o residenziale di alto livello. Benché l'edificio risulti gradevole dal punto di vista estetico e funzionale, tali ammodernamenti (inclusi i porticati e i pannelli in copertura) hanno irrimediabilmente alterato e cancellato la connotazione storico-rurale tipica del territorio.

9. CONCLUSIONI

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

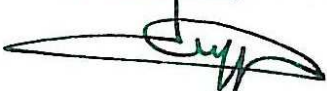
RIF. TAVOLA	CASCINA	USO	VALORE
1	Cascina Torrine	Ricettivo	Basso
3	Cascina Casone	Residenziale	Molto basso
4	Cascina Passere	Residenziale/agricolo	Molto basso
5	Cascina Drunondino	Residenziale/agricolo	Molto basso
6	Cascina Dietromonte	Residenziale/agricolo	Molto basso
7	Cascina Costa	Residenziale/agricolo	Molto basso
8	Cascina Caccialunga	Residenziale/agricolo	Molto basso
9	Cascina Pessia	Residenziale/agricolo	Molto basso
10	Cascina Vaccino	Ricettivo	Molto basso
11	Cascina 11	Residenziale	Molto basso
12	Cascina 12	Residenziale/agricolo	Basso
13	Cascina 13	Residenziale	Molto basso
14	Cascina Momassone	Residenziale/agricolo	Basso
15	Cascina Biglia	Residenziale/agricolo	Basso
16	Cascina Priaro	Ricettivo	Basso
17	Cascina S. Quirico	Residenziale	Basso
18	Cascina 18	Residenziale	Molto basso
19	Cascina Ramella	Residenziale	Basso
20	Cascina Montaldo	Residenziale/agricolo	Molto basso
21	Cascina Pilerà	Residenziale/agricolo	Molto basso
A	Cascina monforno Piccasalo	Residenziale/agricolo	Molto basso
B	Cascina monforno Grioso		Molto basso
C	Cascina Fraustino	Residenziale/agricolo	Molto basso
D	Cascina Cocetto	Residenziale/agricolo	Basso
E	cascina E	Residenziale	Molto basso
F	Cascina Valfredda	Residenziale	Molto basso
G	Cascina Pino cabrio	Residenziale	Molto basso
H	Cascina Pino Boschetto	Residenziale/agricolo	Basso
I	Cascina Lovisso	Residenziale/agricolo	Molto basso
J	Cascina Corbellina	Residenziale	Basso
K	Cascina K	Residenziale/agricolo	Molto basso
L	Cascina Trucca	Residenziale/agricolo	Medio
M	Cascina Moncavallino	Residenziale	Molto basso
N	Casa Dua Superiore	Residenziale/agricolo	Basso
O	Cascina O	Residenziale/agricolo	Molto basso
P	Cascina Dossi	Residenziale	Molto basso
Q	Cascina Gagliera	Residenziale/agricolo	Molto basso

In conclusione, verificato il valore basso o molto basso della quasi totalità delle strutture, e riscontrato un valore medio unicamente per la Cascina Trucca (riconosciuto a livello puramente testimoniale e cognitivo), non si è ritenuto di dover inserire specifiche prescrizioni normative o notazioni di pregio per nessuno degli elementi oggetto di analisi, in quanto nessuno costituisce un patrimonio rurale storico di rilevanza tale da richiedere l'applicazione di tutele stringenti ai sensi dell'art. 25 delle NdA del PPR.

Biella, lì aprile 2026

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	

