

OASI  
GALBUSERA BIANCA  
*RELAIS BIO DI CHARME*

BROCHURE DE VENTE





CRÉER, PRÉSERVER, RESTITUER

 OASI  
GALBUSERA BIANCA  
*RELAIS BIO DI CHARME*

---

BROCHURE DE VENTE

Valorisation du territoire et de l'environnement à travers une approche éthique et durable, une biodiversité de personnes, de fruits et de légumes.  
Redécouverte des souvenirs d'un village ancien pour accueillir et se reconnecter avec la nature.



## oasis n. f.

[du lat. tardif oāsis, gr. ὄασις, mot d'origine égyptienne arrivé jusqu'à nous grâce au français].

1. Zone circonscrite, fertile, riche en eau.

Dans laquelle prospèrent la végétation et l'homme.

2. Lieu ou instant ou situation plus agréable par rapport aux alentours spatio-temporels.

3. Zone qui ôte artificiellement une bulle de vie au désert,  
sous la menace constante d'être engloutie par les alentours.

4. Zone cultivée avec amour.

## L'OASI GALBUSERA BIANCA

- L'Oasi Galbusera Bianca est un Relais Bio de charme, avec une approche environnementale éthique et durable pour le territoire.
- Une oasis WWF pour la biodiversité située dans le parc de Montevicchia et de la Vallée du Curone, à 20 km de Côme et 40 km de Milan.
- 20 hectares de territoire vallonné en terrasses avec des champs, des bois, des vignes et des vergers. À l'Oasi Galbusera Bianca, on cultive 100 variétés anciennes de pommes, 60 variétés de poires, 40 de figues, 40 de prunes ainsi qu'un potager synergique. Grâce à l'aboutissement de cet ambitieux projet d'agriculture biologique et biodynamique intégrale, dans la vallée, aujourd'hui, plus de 300 variétés de fruits en voie d'extinction ont été sauvées.
- Un village ancien du XIV<sup>ème</sup> siècle composé de 5 fermes rénovées selon la méthode l'architecture biologique, fournies en énergies renouvelables sans aucune émission de dioxyde de carbone dans l'air. Toutes les maisons et les structures opérationnelles de l'Oasis sont composées de matériaux biologiques et organiques certifiés.
- Une auberge de 12 chambres toutes différentes les unes des autres, décorés avec des objets qui ont appartenu au propriétaire, Comte Gaetano Besana.
- Un restaurant de cuisine naturelle qui vante l'utilisation des matières premières fraîchement cultivées dans l'Oasi, en plus d'une offre particulièrement variée de conserves et jus de fruits à la fois biologiques et de production locale.



« À un certain moment de ma vie, j'ai choisi de saisir un flambeau qui venait de mon passé : la capacité à reconnaître des actes essentiels. C'est ainsi que j'ai choisi cette vallée que j'ai transformée en une oasis biodynamique avec un effort incessant, persévérant et visionnaire. J'ai alors réalisé et partagé un paradis naturel que je transmettrai dans le futur comme site géographique et comme valeur.

**Un petit monde à part où il serait possible de donner un nouveau sens à l'agriculture durable et une nouvelle modalité d'accueil et ce, en partant de mon histoire personnelle. »**

Gaetano Besana



SE RAPPROCHER DU LIEU





## L'HISTOIRE DU VILLAGE

Des ruines archéologiques témoignent d'habitations remontant au moins au V<sup>ème</sup> siècle avant J.-C., quand les populations locales furent influencées par la culture celtique (gauloise) qui, à cette époque, se répandit jusqu'à atteindre la Plaine du Pô.

On retrouve l'étymologie même du nom « Galbusera Bianca » dans la racine « Gallicus albus agger » (fortifications blanches gauloises), alors que l'adjectif « bianca » qui signifie « blanc » semble être lié à la cultivation du raisin blanc, ou bien à la conformation calcaire des roches qui constituent les murs d'enceinte de la fortification.

Dans cette zone, ce fut justement l'influence gauloise, qui a perduré après la conquête romaine, qui laissa un héritage important, décelable encore aujourd'hui dans le toponyme.

Après les Romains, suivirent les Lombards puis les Francs qui donnèrent tous beaucoup d'importance à la vallée de l'Adda et à l'axe routier Milan-Lecco, particulièrement stratégique. Les témoignages du Moyen-Âge sont avant tout ceux de la tradition religieuse et patronale que nous remarquons aujourd'hui dans les fermes et les édifices religieux sur tout le territoire de la région.

Le complexe agricole était déjà connu en 1348 dans un recensement effectué à Pieve di Missaglia avec le nom de Valbissola, et en 1571 avec celui de Valbisera.

En 1571, la Galbusera Bianca comptait, avec le complexe Galbusera Nera, 9 foyers pour un total de 53 personnes. En 1700, le village était lié à la commune de Cereda qui fut le chef-lieu jusqu'en 1928.

Après la domination espagnole, suivit la domination autrichienne qui eut une très grande importance pour les relevés cadastraux. Le complexe agricole était composé d'une maison de maître, de trois fermes, d'une étable et d'une petite église, ce qui forma une sorte de petit village. La rénovation actuelle a commencé en 2008 et s'est achevée en 2013.



## SE RECONNECTER À LA NATURE

Dès sa naissance en 1999, l'Entreprise Agricole dirigée par Gaetano Besana a commencé à récolter des variétés anciennes de fruit et, en 2005, elle est devenue la première entreprise agricole italienne à entrer dans le « Système des Oasis affiliées » de WWF Italie.

Son patrimoine de variétés anciennes de fruit compte 100 variétés de pomme, 60 de poire, 40 de prune et 40 de figue. Il s'agit d'un véritable musée vivant de biodiversité.

Les champs de l'Entreprise sont à l'intérieur du Parc de Montevecchia et de la Vallée du Curone et ils abritent 3 Projets SIC (Sites d'Intérêt Communautaire) – les Prati Magri, les Sorgenti Petrificanti et les Boschi Umidi – ainsi que d'autres Projets appelés « Life » qui ont pour objectif de préserver les plus belles zones naturelles de la planète, comme celle-ci, pour étendre la protection environnementale à des territoires et à des paysages avec des caractéristiques exceptionnelles qu'il faut protéger pour le futur de nos enfants.

Sa conformation particulière, un territoire entouré de collines, évoque la sensation forte et intense d'être dans une vraie « Oasis », un monde à part où la nature préserve son harmonie, où il est possible de retrouver la mémoire de la Terre dans un paysage fait de collines et de ruisseaux, de terrasses et de vergers, de champs et de potagers, mais également où on peut récupérer, grâce à l'énergie spéciale de ce lieu, l'équilibre avec la nature, un besoin essentiel pour chacun de nous.



## UNE OASIS À CULTIVER

L'Entreprise Agricole, gérée par Gaetano Besana, est formée de 14 hectares de terrain cultivable sur la colline, entourés de 6 hectares de forêt, tous à l'intérieur du Parc de Montevicchia et de la Vallée du Curone.

La terre est cultivée depuis la naissance de l'entreprise en 1999 avec la méthode biodynamique (Demeter) et biologique (Bioagricert) en harmonie avec la nature et avec les hommes. La fertilisation, la cultivation et l'élevage respectent et favorisent la fertilité, la vitalité du terrain ainsi que les qualités typiques des espèces végétales et des animaux présents. Les cultivations suivent les cycles cosmiques et lunaires, utilisent des fertilisants végétaux et antiparasitaires à base de substances minérales et végétales, et surtout la rotation culturale, tout en appliquant les principes de l'agriculture biodynamique, qui considère le terrain, les plantes cultivées, les animaux et l'homme comme des organismes vivants qui collaborent pour construire ensemble un univers harmonieux de forces vitales, pour que les fruits de la terre deviennent une nourriture vitale pour l'homme.

L'évolution de l'Entreprise est programmée en fonction de l'expansion des surfaces actuelles cultivées, avec de nouveaux vergers de variétés anciennes, de légumes, de fleurs comestibles, d'herbes aromatiques, en plus de l'élevage d'animaux de basse-cour ou de porcs en plein air.

Les nouvelles productions seront transformées dans le laboratoire interne, qui a une capacité qui est encore à saturer, et destinées au marché extérieur à développer en modalité commerce en ligne.



## AGRICULTURE BIO

« Entreprise agricole » biodynamique (Demeter) et biologique (Bioagricert) de 20 hectares, affiliée au Système Oasis de WWF Italie depuis 2005 pour ses valeurs de biodiversité. Sur ses terrains :  
cultivation de légumes, fruits et herbes médicinales destinés au restaurant interne ou au marché extérieur ;  
laboratoire interne de transformation des produits frais ;  
récolte de biodiversité avec 100 variétés anciennes de pomme, 60 de poire, 40 de prune, 40 de figue ;  
potagers et vergers visitables sous forme de parcours sensoriels ouverts au public et d'expériences didactiques.





## RÉSIDENCE DANS LE VILLAGE

« Le Village », reconstruit selon la méthode de l'architecture biologique, comprend la zone résidentielle, habitée actuellement par 8 familles et un dernier appartement en vente.





## RELAIS BIO

Le « Restaurant Bio » de cuisine naturelle et des recettes traditionnelles du territoire avec des ingrédients venant de l'agriculture durable, 160 couverts en intérieur (5 salles) et 60 couverts en extérieur, dans la Corte del Borgo, la cour du village.

La « Locanda Bio » avec ses 12 chambres et son appartement peut accueillir 35 personnes. Chaque espace est décoré selon un thème avec le bois d'origine recyclé et les murs enduits de chaux naturelle et de peinture à l'eau aux couleurs intenses. Sans oublier les énergies renouvelables qui fournissent chaque chambre.









## ESPACES POUR LES ÉVÉNEMENTS

De « grands espaces » intérieurs avec des poutres en bois apparentes, des fenêtres donnant sur la vallée et une belle lumière naturelle pour des formations d'entreprise, des cours holistiques, du coworking et des activités culturelles et musicales. De grandes tentes et des gazebos à l'extérieur dans les champs et dans les bois environnants pour les fêtes ou d'autres activités.

## BIEN-ÊTRE BIO

« Expérience dans le ventre de la Terre Mère » avec le Centre Bien-être – SPA (réalisé en gros œuvre fermé), 2 piscines d'eau chauffée à 36° C avec hydromassage, sauna tiède, sauna chaud, hammam, bain turc, espace détente et espace massages. Ouvert au public extérieur.



## ÉDIFICES EN VENTE

*En vert, les surfaces à acheter*



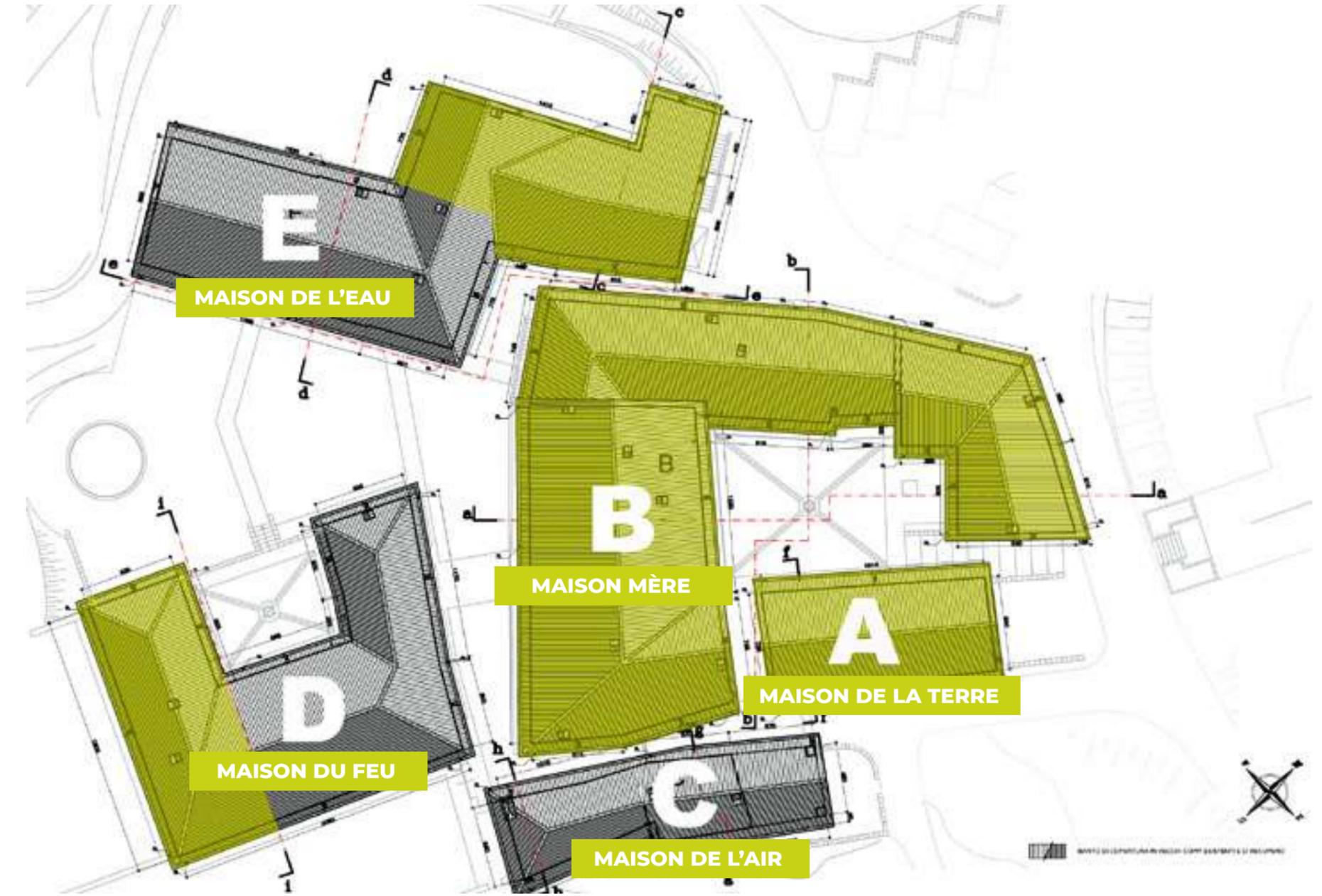
<b>A - MAISON DE LA TERRE</b> Édifice entier sur deux étages	Bureau, Salle de bain, Cuisine	Rez-de-chaussée	102 m <sup>2</sup>
	Aula Magna, Salle de réunion	Premier étage	102 m <sup>2</sup>
	Véranda	Premier étage	42 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>		<b>244 m<sup>2</sup></b>

<b>B - MAISON MÈRE</b> Édifice entier sur 3 étages	Restaurant, Bar, Salle, Salle de bain, Cuisines	Rez-de-chaussée	535 m <sup>2</sup>
	Cour intérieure	Rez-de-chaussée	140 m <sup>2</sup>
	12 Chambres	Premier étage	535 m <sup>2</sup>
	Dépôts, Entrepôts, Buanderie	Sous-sol	290 m <sup>2</sup>
	Centre Bien-être et SPA	Sous-sol	298 m <sup>2</sup>
	11 Places de parking en sous-sol	Sous-sol	150 m <sup>2</sup>
	Garage et dépôt pour engins agricoles	Sous-sol	130 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>1.938 m<sup>2</sup></b>	

<b>D - MAISON DU FEU</b> Partie de l'édifice sur 1 étage	Appartement	Premier étage	88 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>		<b>88 m<sup>2</sup></b>

<b>E - MAISON DE L'EAU</b> Partie de l'édifice sur 3 étages	Laboratoire	Rez-de-chaussée	120 m <sup>2</sup>
	Appartement avec terrasse	Premier étage	117 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>		<b>237 m<sup>2</sup></b>

Les édifices C, une partie de E et une partie de D sont des appartements vendus aux habitants du village, complètement séparés et indépendants de l'activité réceptive du Relais et de l'Entreprise Agricole.



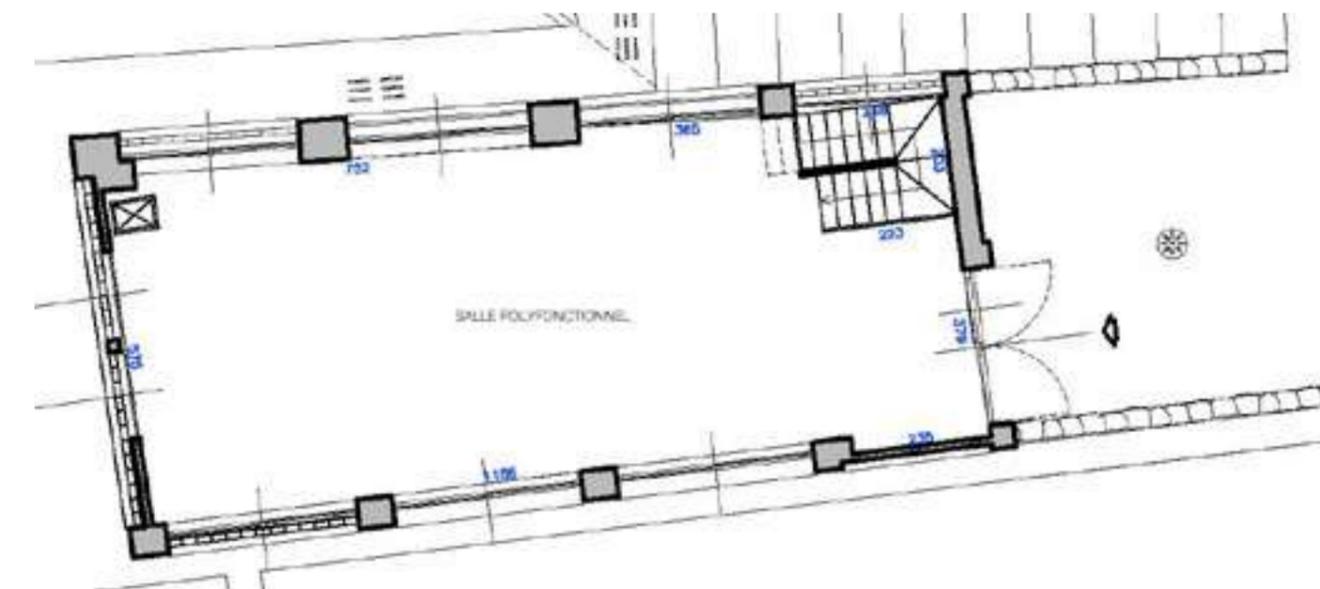
## A - MAISON DE LA TERRE

Édifice entier du rez-de-chaussée aux combles sur deux étages

Bureau, Salle de bain, Cuisine	Rez-de-chaussée	102 m <sup>2</sup>
Aula Magna, Salle de réunion	Premier étage	102 m <sup>2</sup>
Véranda	Premier étage	42 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>244 m<sup>2</sup></b>



PREMIER ÉTAGE



REZ-DE-CHAUSSÉE



## B - MAISON MÈRE

REZ-DE-CHAUSSÉE

Édifice entier du rez-de-chaussée aux combles sur 3 étages

Restaurant, Bar, Living, Salle de bain, Cuisines  
Cour intérieure

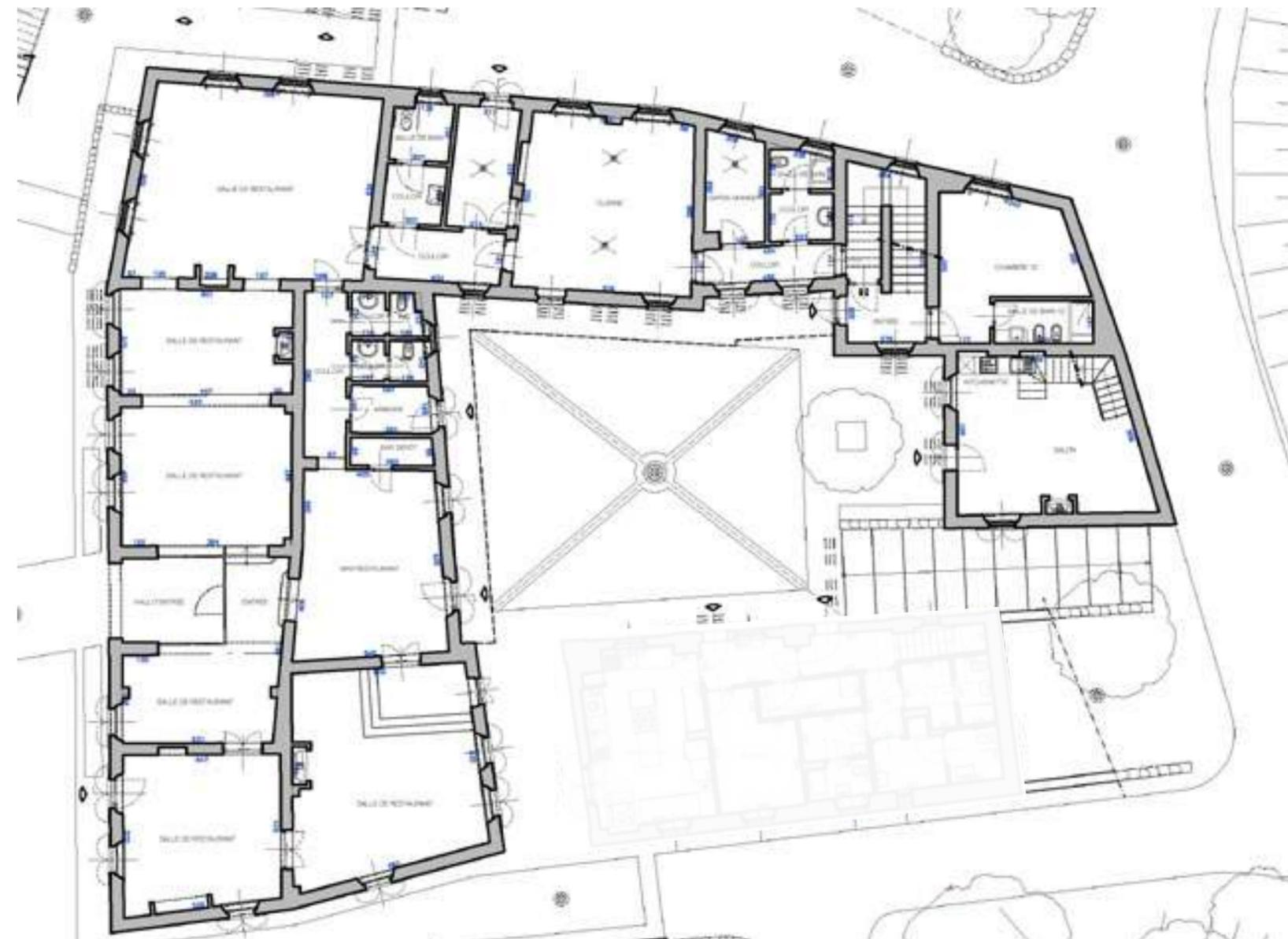
Rez-de-chaussée  
Rez-de-chaussée

535 m<sup>2</sup>

140 m<sup>2</sup>

TOTAL

675 m<sup>2</sup>



## B - MAISON MÈRE

PREMIER ÉTAGE

Édifice entier du rez-de-chaussée aux combles sur 3 étages

12 Chambres

Dépôts, Entrepôts, Buanderie

Premier étage

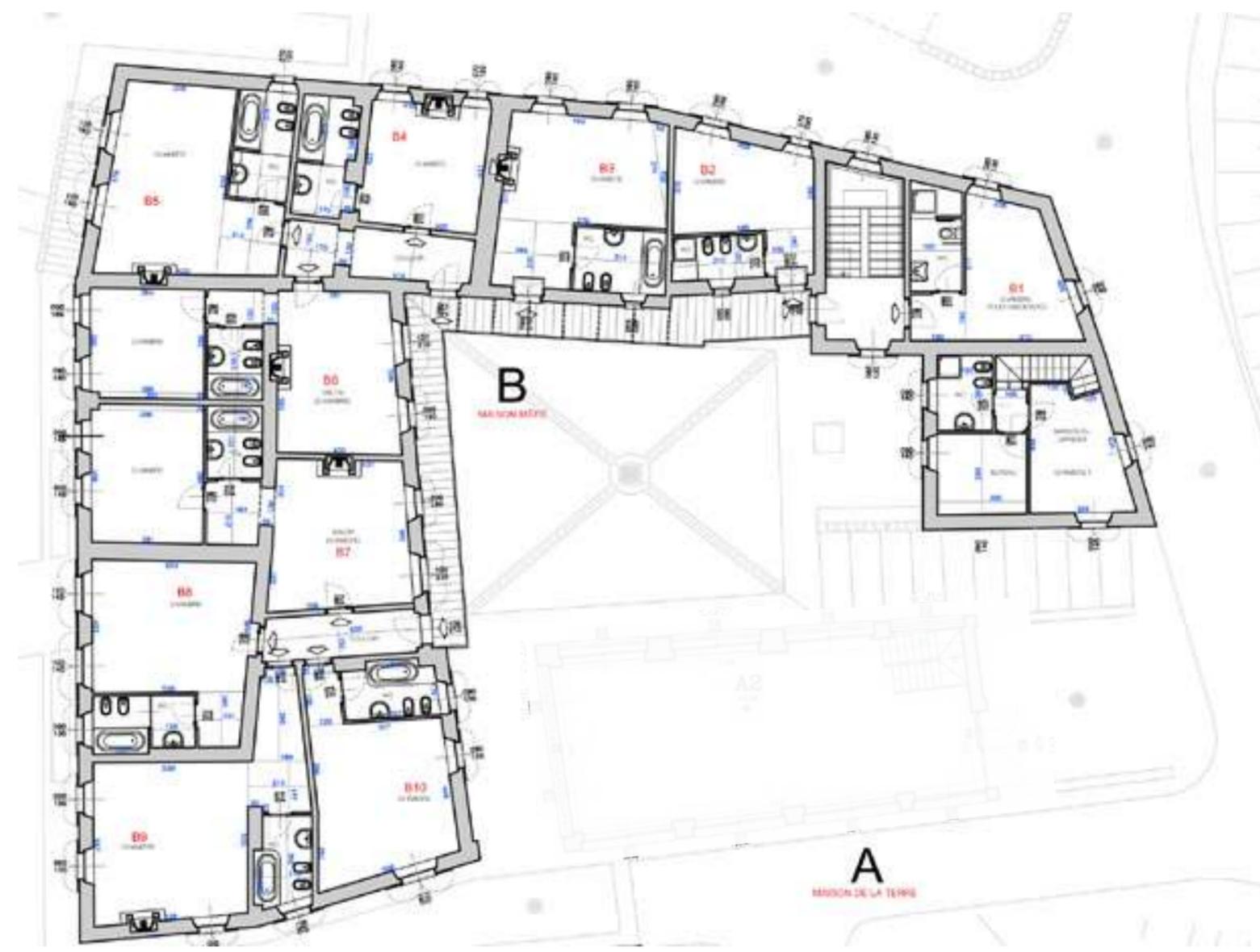
Sous-sol

535 m<sup>2</sup>

290 m<sup>2</sup>

TOTAL

1.360 m<sup>2</sup>



## B - MAISON MÈRE

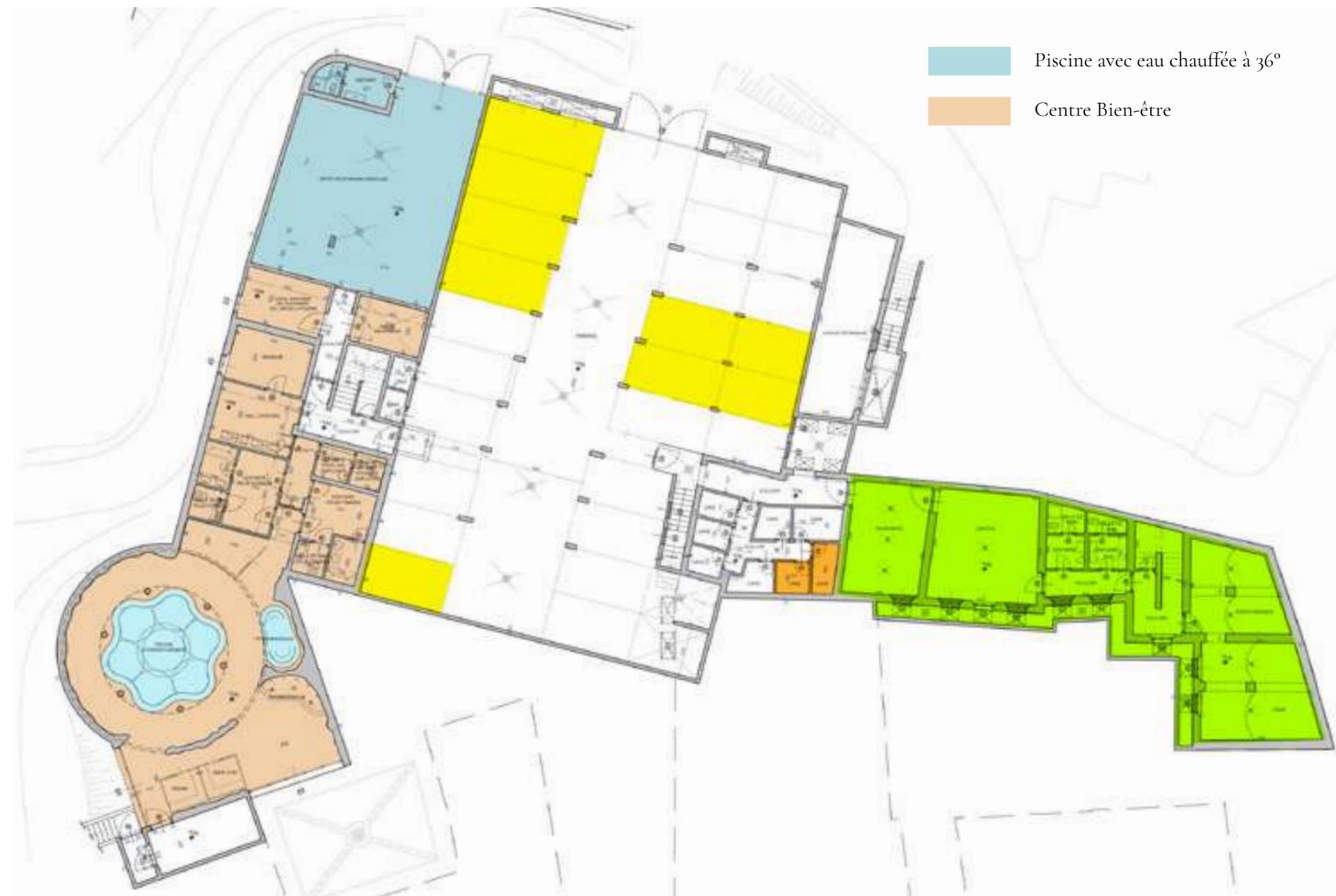
SOUS-SOL

Édifice entier du rez-de-chaussée aux combles sur 3 étages

Dépôts, Entrepôts, Buanderie	Sous-sol	290 m <sup>2</sup>
Centre Bien-être et SPA	Sous-sol	298 m <sup>2</sup>
11 Places de parking en sous-sol	Sous-sol	150 m <sup>2</sup>
Garage et dépôt pour engins agricoles	Sous-sol	130 m <sup>2</sup>

**TOTAL** 1.360 m<sup>2</sup>

*(Surfaces en vente en couleur) Les images sont purement indicatives du projet. L'état des lieux est en gros œuvre fermé.*



## D - MAISON DU FEU

APPARTEMENT AU 1<sup>ER</sup> ÉTAGE

Édifice entier du rez-de-chaussée aux combles sur 3 étages

Premier étage

Appartement

88 m<sup>2</sup>

TOTAL

88 m<sup>2</sup>



## E - MAISON DE L'EAU

APPARTEMENT AU 1<sup>ER</sup> ÉTAGE

Partie de l'édifice du rez-de-chaussée aux combles sur 2 étages

Rez-de-chaussée	Laboratoire	117 m <sup>2</sup>
Premier étage	Appartement	157 m <sup>2</sup>
TOTAL		274 m <sup>2</sup>



REZ-DE-CHAUSSÉE



PREMIER ÉTAGE



## MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION CERTIFIÉS BIO

### STRUCTURE PORTEUSE

La structure porteuse des édifices est construite en maçonnerie porteuse en briques creuses « Bioton Bp 42/23 », posées sur des fondations continues en béton armé, séparées par du matériau isolant.

Pour les structures porteuses horizontales des parties en hauteur, l'utilisation de béton armé exclusivement pour les poutres périphériques intégrant le raidissement grâce aux filets en fibre de verre a été limité.

Les dalles de couverture des rez-de-chaussée et ceux du premier étage sont composées de poutres et de poutrelles en sapin uso fume, avec des axes d'une épaisseur de 50-47 mm, le tout sablé une fois la pose terminée.

Le toit a une structure principale et secondaire, en bois de sapin massif de type fume avec au-dessus un planchéage en sapin, toiture en tuiles canal en brique avec des tuiles de fond neuves et des tuiles de dessus récupérées, toutes fixées.

Les toitures sont toutes inclinées, avec des paquets de couvertures isolés par un double panneau de liège pur et toit de type ventilé répondant aux normes en vigueur. Les paramètres d'efficacité énergétique respectent les valeurs limite des standards de la Région Lombardie pour des édifices multifamiliaux de Classe B pour des couvertures égales à 0,25 W/m.K.

Les murs porteurs et le tamponnage périmétral et interne sont réalisés en maçonnerie en blocs de brique de type « Poroton », Fornace Wienerberger, densité nette 0,70 kg/dm<sup>3</sup>, conductivité thermique  $\lambda < 0,14$  W/m.K, posés avec de la chaux hydraulique naturelle pure approuvée pour l'emploi (zone sismique/non sismique). Plateaux internes réalisés avec des briques creuses Poroton Z12/30 posées avec de la chaux hydraulique naturelle pure. Plateaux de séparation entre les appartements réalisés avec des briques Poroton B 12 posées avec de la chaux hydraulique naturelle pure d'une épaisseur de 12+12 cm, avec au centre un panneau de liège expansé pur d'une épaisseur de 3 cm. Isolation des murs périmétraux en briques déjà isolés avec un enduit isolant supplémentaire réalisé en malte Biocalce.

Isolation des planchers horizontaux grâce au sous-plancher isolant réalisé en chaux et perlite, couche de liège Kenaf anti-bruit, et sous-plancher supplémentaire en chaux, agrégats minéraux, kaolin et poudre de liège. Isolation supplémentaire grâce au panneau en fibre de bois de haute densité pour la pose de l'installation des panneaux rayonnants. Pare-vapeur composé de papier kraft enduit. Tous les murs des habitations et accessoires sont enduits de maltes qui isolent et déshumidifient, biocompatibles Biocalce, finitions internes à base de chaux hydraulique naturelle. Pour les murs extérieurs, deux couches d'enduit Biocalce.



## REVÊTEMENTS

Cuisine : carreaux de céramique monocuisson, dim. 15x15 cm de type vieilli pour les murs aménagés, ou carreaux en pierre vieillie.

Salle de bain : carreaux

## MENUISERIE

Les menuiseries extérieures sont en bois de sapin traité avec un vernis hydrofuge protecteur pour l'extérieur de type bio – épaisseur de 60 mm, avec vitrages isolants à faible émissivité, et portes externes à lames en bois de sapin massif d'une épaisseur de 55 mm traité avec du vernis biologique.

Les portes internes sont en bois de sapin massif à battant, avec cadre et porte à double panneau et support en bois massif.

Le portail de la rière entrée est blindé avec revêtement externe coordonné avec des lames, comme les portes internes.



## INSTALLATION DE CHAUFFAGE

L'eau chaude pour le chauffage et pour l'utilisation hygiénique et sanitaire est fournie grâce à la pompe à chaleur et 21 puits géothermiques verticaux de 150 mètres de profondeurs chacun. La typologie de l'installation de chauffage prévue pour tous les espaces est celle des panneaux rayonnants au sol.

## INSTALLATION DE REFROIDISSEMENT

À travers l'inversion du cycle thermique des pompes à chaleur, il est possible d'utiliser le même système de chauffage pour refroidir les espaces. En complément, pour assurer le contrôle de l'humidité, la prédisposition de déshumidificateurs est prévue.

## SOLS

Pour les pièces des propriétés :

Entrée / séjour-salle à manger-cuisine-chambres : sols au choix entre : lames de bois hêtre massif d'une épaisseur de 2 cm, posées avec de la colle biologique et traitées à la cire, dalles en terre cuite faites à la main, dim. 15x30 posées avec du malte biologique.

Salle de bain : carreaux au sol



## TERRAINS EN VENTE

Tous intégrés à l'intérieur de la ligne rouge

Terrains agricoles  
Bois

150.480 m<sup>2</sup>  
61.760 m<sup>2</sup>

TOTAL 212.240 m<sup>2</sup>



Lombardie



Le parc de Montevicchia  
et de la Vallée du Curone



## SURFACES PARTIELLES ET TOTALES

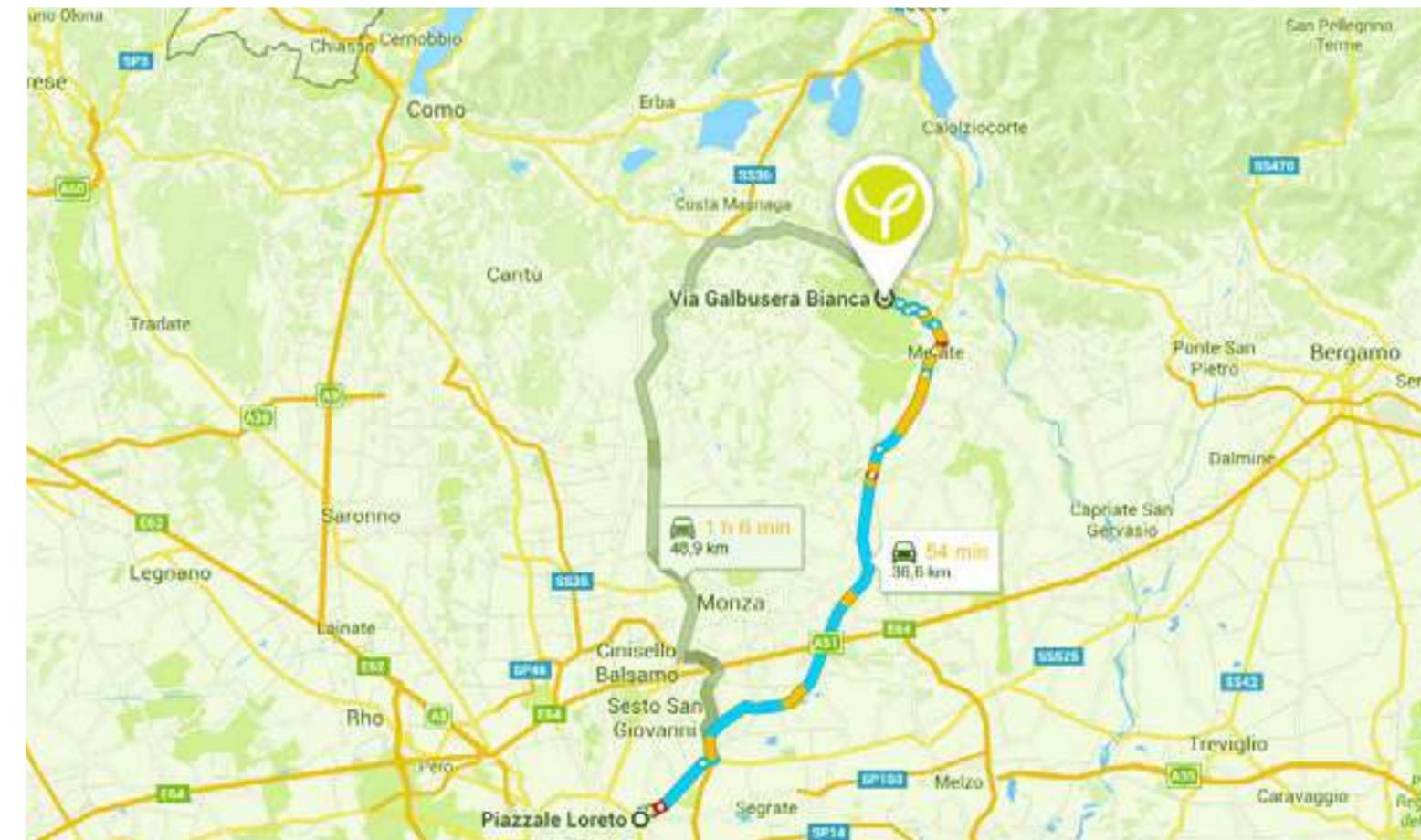
BRANCHE D'ENTREPRISE	ÉDIFICE	DESTINATION	SOUS-SOL	REZ-DE-CHAUSSÉE	PREMIER ÉTAGE	SURFACES INDICATIVES TOTALES	PLACE DE PARKING
ENTREPRISE AGRICOLE	MAISON DE L'EAU	DÉPÔTS POUR ENGINS AGRICOLES	171			171	
ENTREPRISE AGRICOLE	MAISON DE L'EAU	LABORATOIRE		117		117	
ENTREPRISE AGRICOLE	TERRAINS	BOIS		61.760		61.760	
ENTREPRISE AGRICOLE	TERRAINS	TERRAINS AGRICOLE		150.480		150.480	
ENTREPRISE AGRICOLE	TERRAINS	PLACES DE PARKING EXTÉRIEURS					9
ENTREPRISE AGRICOLE ÉDIFICES TOTAL			171	117	-	288	
ENTREPRISE AGRICOLE TERRAINS TOTAL				212.240		212.528	
AGRITOURISME	MAISON DE LA TERRE	BUREAUX SERVICES		102		102	
AGRITOURISME	MAISON DE LA TERRE	POLYFONCTIONNEL			142	142	
AGRITOURISME MAISON DE LA TERRE TOTAL				102	142	245	
AGRITOURISME	MAISON MÈRE	RESTAURANT		458		458	
AGRITOURISME	MAISON MÈRE	CHAMBRES			478	478	4
AGRITOURISME	MAISON MÈRE	ENTREPÔTS	181			181	
AGRITOURISME MAISON MÈRE TOTAL			181	458	478	1.117	4
RÉSIDENCE	MAISON DU FEU	APPARTEMENT 1 <sup>ER</sup> ÉTAGE			88	88	2
RÉSIDENCE	MAISON DE L'EAU	APPARTEMENT AVEC TERRASSE 1 <sup>ER</sup> ÉTAGE			157	157	1
RÉSIDENCE	MAISON DU GARDIEN	APPARTEMENT SUR DEUX ÉTAGES AVEC VÉRANDA		68	44	112	2
RÉSIDENCE TOTAL				68	289	357	5
BIEN-ÊTRE TOTAL	MAISON DE L'EAU	SPA	298			298	
ÉDIFICES TOTAL						2.305	
TERRAINS TOTAL						212.528	

## COMMENT ARRIVER

De Milan : Tangenziale Est vers Venise, passer la barrière en direction de Lecco et aller toujours tout droit (S.S 342 Dir.) vers Lecco sur 18 km jusqu'à Merate.

Au premier rond-point de Merate, tourner à gauche vers Pagnano sur Via Cappelletta, puis la première à droite sur Via Aldo Moro vers Cà Soldato. Continuer sur 4 km au fond la vallée toujours tout droit sur Via Monte Rosa, Via Pianezzo, Via Bagaggera jusqu'au parking de Cà Soldato. Aller tout droit sur 1 km sur Via Malnido jusqu'au sommet de la montée. Se diriger sur la route non asphaltée à gauche sur Via Galbusera Bianca et continuer tout droit sur 500 m jusqu'au parking en face de l'église de Saint François.

Bon voyage !





Via Galbusera Bianca 2,  
23888 La Valletta Brianza (LC) Italie  
Parc Régional de Montevecchia e della Valle del Curone  
tél. +39.039.57.03.51 – e-mail : info@ogb.bio  
Contact personnel : portable : +39 335 284 174 – e-mail gaetano@besana.com





OASI  
GALBUSERA BIANCA  
*RELAIS BIO DI CHARME*

“LA TERRE NOURRIT L’HOMME QUI PREND SOIN DE LA TERRE”