

1.01 Izvirni znanstveni članek

UDK 325.53:332.122:338.43(497.4Piran)"653"

Prejeto: 19. 3. 2009



**Darja Mihelič**

dr. zgodovinskih znanosti, znanstvena svetnica, Zgodovinski inštitut Milka Kosa, Znanstvenoraziskovalni center Slovenske akademije znanosti in umetnosti, Novi trg 2, SI-1000 Ljubljana  
e-pošta: mihelic@zrc-sazu.si

## **Načrt sistematične agrarne kolonizacije v srednjem veku (Piran, začetek 14. stoletja)**

### *IZVLEČEK*

*Prispevek predstavlja ohranjeno listino o načrtu kolonizacije in kultivacije piranskega kmetijskega zaledja iz začetka 14. stoletja. Pri kraju Albuči naj bi nastala nova naselbina, ki bi jo obdajali vrtovi ter polja z oljkami, sadnim drevjem in vinogradi. Podrobne izmere naselbine omogočajo poskus matematične rekonstrukcije kraja.*

### *KLJUČNE BESEDE*

*Piran, srednji vek, agrarna kolonizacija, Albucan, dolžinske mere, površinske mere*

### *ABSTRACT*

#### *A PROJECT FOR A SYSTEMATIC AGRARIAN COLONISATION IN THE MIDDLE AGES (PIRAN, BEGINNING OF THE 14<sup>TH</sup> CENTURY)*

*The contribution presents a preserved document on a project of colonisation and cultivation of the Piran agricultural hinterland from the beginning of the 14<sup>th</sup> century. A new settlement was to have been raised at Albuči, surrounded by gardens and fields with olive trees, fruit trees and vineyards. Detailed measures of the settlement enable an attempt of a mathematical reconstruction of the sight.*

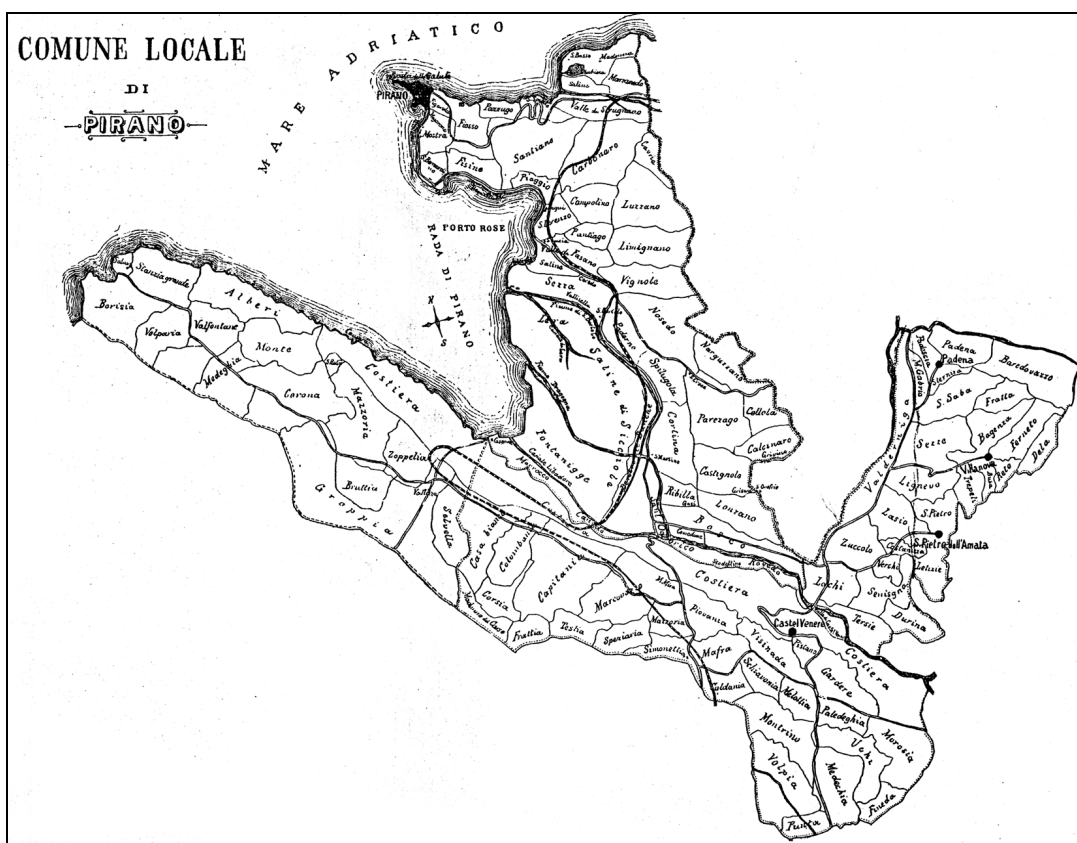
### *KEY WORDS*

*Piran, Middle Ages, agrarian colonisation, Albucan, linear measures, surface measures*

### K vsebini

Olga Janša–Zorn, ki ji posvečamo prispevke v tej izredni številki Kronike, se je v pestri paleti svojih raziskav posvetila tudi agrarni zgodovini, točneje agrarni reformi na gospostvu Jablje.<sup>1</sup> Pričujoči prispevek se spogleduje s kmetijsko problematiko in – morda nekoliko nekonvencionalno – opisuje košček zgodovine severnoistrskega podeželja. Časovno sega v začetek 14. stoletja, opisuje pa sistematično načrtovanje nove naselbine ter kolonizacije in kulture dela piranskega kmetijskega zaledja, h kateremu je spadala obala od rta Ronek do srede savudrijskega polotoka z zalednim pasom v velikosti okrog 6000 hektarov.<sup>2</sup> Odgovora na vprašanje, v kolikšni meri je bil načrt uresničen, zgodovina nima, v tem pogledu je na potezi predvsem arheologija in raziskava terena.

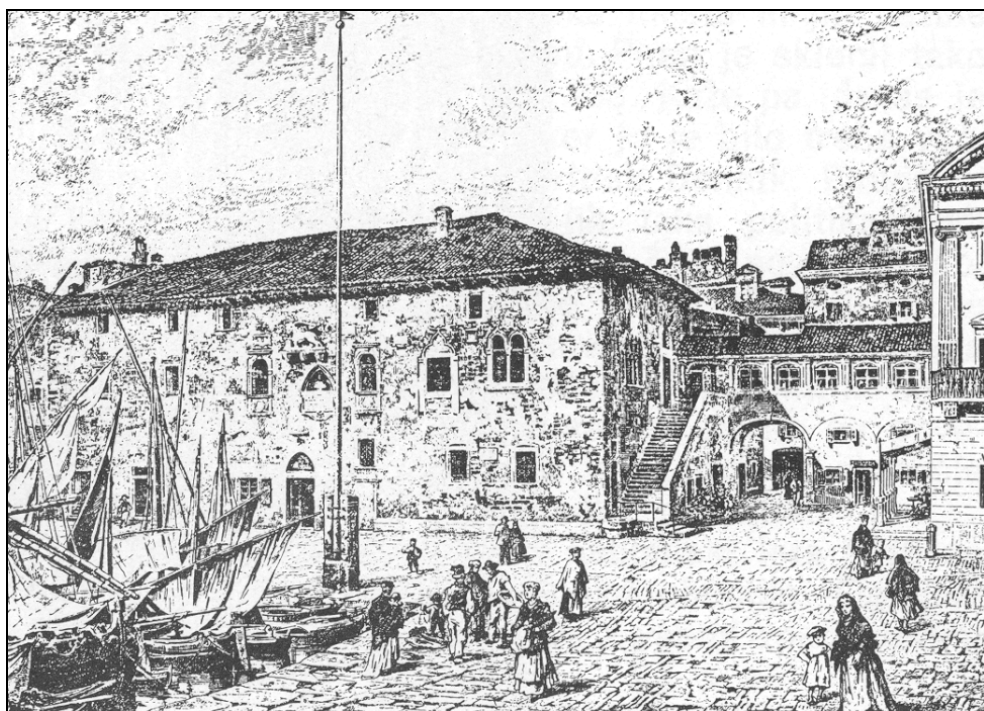
Dne 31. oktobra 1305<sup>3</sup> je v piranski mestni palači<sup>4</sup> piranski podestat gospod Badoarij Badoario s štirimi sodniki, notarjem Sklavonom de Billono, Grifonom Pitidona, Pencijem, sinom gospoda Nikola Picha in Dominikom Gallina v prisotnosti prič ob soglasju velikega in malega sveta<sup>5</sup> izročil petim okoličanom: Bertoldu pokojnega Štefana iz Gradišča (?), Mavru iz Sečovelj, Dunkinemu možu Janezu iz Sečovelj, Guji iz Kaštinjola ter Nikolaju, sinu Bertolda iz Kaštinjola v upravo del piranskega ozemlja pri kraju *Albuçi* z nalogo, da tam postavijo utrjeno naselje z osemnajstimi hišami, ki naj bi ga obdajale načrtno odmerjene ustrezne kmetijske površine – vrtovi, njive z oljkami in sadnim drevjem ter vinogradi in pašniki. Načrt je predvideval tudi obveznosti priseljencev v novo naselje, ki naj bi se po snovalcu in glavnemu investitorju imenovalo *villa*<sup>6</sup> Badoarie.



*Piransko ozemlje v 19. stoletju (Morteani, Pirano, str. 20/21).*

1 Janša–Zorn, Jablje, str. 117–126.  
 2 Do 19. stoletja se je piransko ozemlje še nekoliko povečalo.  
 3 Zapis hrani ŠI PAK PI, enota Piran, Listine, 1305, 31. 10.; objava, ki je tu nekoliko korigirana: Franceschi, Chartularium Piranense II (1301–1350), št. 15.  
 4 Palača je stala ob nekdanjem notranjem pristanišču, ki je bilo na mestu sedanjega Tartinijevega trga. Prim. Terčon (ur.), *Piransko pristanišče*.

5 Za organe oblasti in njihove kompetence gl. Pahor, *Oblastni in upravni organi*.  
 6 O vprašanju pomena izraza *villa* z literaturo: Štih, *Villa*, str. 135–136. Kraj Albučanum je v sodnih aktih SI PAK PI, Libri forbanitorum 1, 1302–1568, sešitek 1, list 16–17, v zapisu iz 1367, 4. 7. enkrat označen z besedo *villa*, drugič s *cortile* (dvor): očitno gre v njegovem primeru za naselbino v agrarnem okolju.



Stara komunalna palača (Giulio de Franceschini, iz: *Caprin, L'Istria nobilissima*, str. 204/205).

### Besedilo zapisa

*In nomine Domini amen. Anno a natiuitate eiusdem millesimo trecentesimo quinto, inditione tertia, die ultimo Octubris, in palacio comunis Pyrani, presentibus domino Bonifacio de Appollonio, Marchoardo Piccha, Lappo quondam Peroni de Florencia nunc habitatore Pyrani, Dominico de Čaneto et aliis testibus vocatis et rogatis. Nobilis et potens miles dominus Badoarius Badoario honorabilis potestas Pyrani et sui iudices, scilicet Sclauonus notarius de Billono, Griffonus Pitidona, Pencius filius domini Nichole Piccha, Dominicus Gallina, de consensu et voluntate, licentia et mandato maioris et minoris consilii comunis Pyrani ad sonum campane et voce preconis, ut moris est, in palacio eiusdem comunis ad hoc specialiter congregati, pro se ipsis et suis successoribus, vice et nomine comunis Pyrani, dederunt, concesserunt et inuestiuerunt et tradiderunt in perpetuum Bertoldum quondam Stefani de Gradiciis, Maurum de Sačolis, Iohanem de Sačolo maritum Dunche, Gujam de Castegnono, Nicholaum filium Bertoldi de Casteiono, pro se ipsis et omnibus, qui venerint uel uenire uolent ad standum et habitandum in villa Badoarie, positam in districtu Pyrani in loco, qui dicitur Albuči, de toto et integro terreno siue territorio, quod est in Carso prope villam predictam, arratorio, pratiuo, buschiuo et valliuo, incipiendo a roxa, que est in plano carrarie de Fontanije, veniendo recto tramite ad vnam rossam prope mandriam quondam Valexi de Venerio, que rossa est plicata et incisa in tribus locis, et ab illa rossa veniendo recto tramite ad*

*vnum cerrum signatum, et ab illo cerro ad vnam rossam signatam, et ab illa rossa recto tramite ad vnum cerrum signatum, et ab illo cerro ad vnum alium cerrum signatum, que est in capite vnus vallice siue vallexelle, et deinde in antea usque ad confines inter Pyranum et Bullim recto tramite, et a dictis terminis infra versus dictam villam Badoarie usque ad confines inter Pyranum et Castrum Venerem, ad habendum, tenendum, possidendum et quidquid sibi in suis heredibus deinceps cum conditionibus et pactis infrascriptis perpetuo placuerit faciendum cum omnibus et singulis, que in predictis continentur confines. Tali pacto et conditione, quod quilibet, qui venerit et stare et habitare uoluerit in dicta villa Badoarie, habere debeat a comuni Pyrani pro edificatione domus cuiuslibet libras sex denariorum paruorum. Quod quidem territorium datum et assignatum fuit pro edificatione domorum per discretos viros Marchoardum Piccha, Bonifacium de Appollonio, Lappum Tuscanum, Dominicum de Čaneto, Perinum Appollonii, electos per dictos dominum potestatem et suos iudices ad ipsum territorium diuidendum et assignandum de voluntate dictorum consilii maioris et minoris. In circuitum muri dicti loci fuerunt assignate domus decem et octo et date cuilibet domui apud murum dicti loci pertice quatuor per latitudinem et pertice tres per longitudinem, et pertice tres per latitudinem versus plateam. Que pertice sunt de pedibus quinque et dimidium pro qualibet. Et pro via inter vnam domum et aliam pedes quatuor. Item in cinta subteriori dicti loci fuerunt designati orti vigintiquatuor de perticis sex pro vnoquoque orto a capite inferiori, et a capite superiori*



*in texta pertice quinque incipiendo a capite inferiori. Per longitudinem uersus cintam de medio et uersus castrum debet distendi quilibet ortus duodecim perticis. Item designauerunt totam vallem, que est sub dicta villa Badoarie, prope castellum uersus occidentem<sup>7</sup> orientem pro ortis, omnibus, qui uenerunt in dicto loco vel uenient ad habitandum, ita quod unusquisque habeat suam partem comuniter inter ipsos. Item designauerunt tres pluinas terre Tholdi de Gradiciis, in texta pertice quatuordecim pro pluina et per longitudinem pertice trigintasex pro pluina, incipiendo ab una valle per medium castellum inferius de subter callem, que uadit uersus Humagum et deinde uersus occidentem. Et deinde sunt designate tres alie pluine prope predictas ad dictam mensuram. Item tres alie pluine prope predictas. Et sic deinceps unusquisque capiat tres pluinas ad dictam mensuram eundo uersus occidentem. In quibus debent et teneantur plantare quinquaginta pedes oliuarum pro quolibet, et quinquaginta pedes alium arborum fructiferarum hinc ad primum diem Aprilis proximum. Item quod qui primo ueniret, primo elligat. Et si plures uenerint insimul, sortietur inter se. Et qui ellegerit casalem, habeat ortum et pluynam, sicut illi casali fuerit designatum. Et casale cum orto et pluine debeant perpetualiter esse sui et suorum heredum. Et eos possit uendere, testare et donare et dotare cuilibet habitanti in dicto loco et non aliis. Et quod non possint uendere dictas pluinas tres, domum et ortum nisi aliis, qui uenerint ad habitandum ibi loco sui. Item quod omnes homines habitantes in dicto loco comuniter possint arrare et laborare et seminare infra confines sibi datos sine impedimento hominum de Pyrano. Et quod nemo de Pyrano audeat arrare uel laborare infra suos confines. Et quod ipsi non possint transgredi ultra suos confines super territorium comunis Pyrani ad laborandum. Pascua uero et nemora sint comunia ubique in Carso inter homines Pyrani et homines dicti loci secundum terminos sibi assignatos per dominium Pyrani. Et infra tres annos in dicto territorio teneantur pastenare tres sapatores vinee pro quolibet. Item quod omnes homines habitantes ibi sint subditi dominationi comunis Pyrani. Et sibi ad inuicem ius reddat. Et in laborando suas terras secundum forma statuti comunis Pyrani debeant obseruare. Item quod habitantes in dicto loco non possint accipere bestias in socida, magnas uel paruas ab aliquibus forensibus excepto quam ab hominibus de Pyrano, et hoc sine licencia domini comunis Pyrani. Item quod muri ipsius loci sibi debeant per comune Pyrani reddificari ad petram siccam, taliter quod habitantes ibidem aliquam securitatem habere possint de personis et rebus suis. Item quod quilibet habitator dicti loci teneatur dare usque ad sex annos proximos decimam omnium suarum frugum de seminibus recte et legaliter, et de bestiis minutis, silicet de capris et pecudibus. Item*

*quod si comune Pyrani iret in exercitum, quod homines illius loci teneantur ire in exercitum cum illis de Pyrano, secundum quod dominio Pyrani uidebitur conuenire. Et hoc intelligatur in perpetuum. Item quod si haberent bestias in socida ab hominibus Pirani, quod non debeant soluere decimam nisi pro sua parte et non pro parte hominum Pyrani. Item quod a sex annis proximis in antea homines habitantes in dicta villa Badoarie debeant dare decimam comuni Pyrani sicut superius continetur. Et pro quolibet fumante a dictis sex sex<sup>8</sup> annis in antea in perpetuum teneantur omni anno dare comuni Pyrani starum unum frumenti boni et neti et starum unum spelte uel ordei uel uene in festo Sancte Marie mensis Augusti. Item quod omnes habitantes in dicta villa Badoarie debeant manuteneri et defensari per dominium et comune et homines Pyrani, sicut manuteneantur et defenduntur ciues alii de Pyrano. Que omnia et singula suprascripta promiserunt vicissim una pars alteri ad inuicem attendere et obseruare per se suosque successores et heredes in perpetuum, sub pena uigintiquinque libre et sub obligatione omnium bonorum utriusque partis. Et pena soluta uel non, rata maneant omnia et singula suprascripta. Et uoluerunt et mandauerunt duo unius et eiusdem tenore confici instrumenta, unum uidelicet pro unaquaque parcium predictarum.*

*Ego regalis quondam Lionisii Richardo de Clugia minori, imperiali auctoritate iudex ordinarius atque notarius publicus et nunc dicti domini potestatis scriba, hiis omnibus interfui et rogatus scripsi et publicauit solitum meum signum apponens.*

### Prevod

"V Gospodovem imenu, amen. Leta tisoč tristo petega po njegovem rojstvu, v tretji indikaciji,<sup>9</sup> zadnjega dne oktobra, v palači piranske komune, v prisotnosti gospoda Bonifacija de Appollonio, Markvarda Picha, Lappa pokojnega Perona iz Firenc, zdaj prebivalca Pirana, Dominika de Čaneto in drugih pozvanih in naprošenih prič. Plemeniti in mogočni vitez gospod Badoarij Badoario, častitljivi piranski podestat in njegovi sodniki, to je notar Sklavon de Billono, Grifon Pitidona, Pencius, sin gospoda Nikola Picha, Dominik Gallina, s soglasjem in po volji, z dovoljenjem in na ukaz velikega in malega sveta piranske komune – kot je navada ob zvoku zvona in klicu glasnika – zbrani posebej za to v občinski palači, so zase in za svoje naslednike, za piransko komuno in v njenem imenu za večno dali, prepustili, umestili in izročili Bertoldu pokojnega Štefana iz Gradišča (?), Mavru iz Sečovelj, Dinkinemu možu Janezu iz Sečovelj, Guji iz Kaštinjola, Nikolaju, sinu Bertolda iz Kaštinjola, zanje in za

<sup>7</sup> Notar je besedo črtkano podčrtal, ker se je zmotil. Beseda je odveč.

<sup>8</sup> Beseda je pomotoma zapisana dvakrat.

<sup>9</sup> Označitev leta znotraj petnajstletnega ciklusa, računano od leta 3 pred našim štetjem.

vse, ki bodo prišli ali bodo hoteli priti živeti in prebivati v *villo*<sup>10</sup> Badoarie, ki leži v piranskem distriktu v kraju, ki se imenuje Albuči, vse in celotno orno, pašno, gozdno, dolinasto zemljišče, ki je *in Carso*<sup>11</sup> poleg omenjene *ville*, začeni od hrasta, ki je na ravnici kolovoza Fontanige, naravnost čez do hrasta blizu staje pokojnega Valexija de Venerio – ta hrast je zvit in na treh mestih odsekan – in od tega hrasta naravnost prek do označenega cera in od tega cera do označenega hrasta in od tega hrasta naravnost čez do označenega cera in od tega cera do drugega označenega cera, ki je na začetku majhne doline ali dolinice in potem dalje naravnost čez do meje med Piranom in Bujami in od te meje dol proti omenjeni *villi* Badoarie do meje med Piranom in Kaštelom, da bodo to imeli, vzdrževali in posedovali in bodo z vsem in posamičnim znotraj omenjenih meja pod spodaj opisanimi pogoji in dogovori počeli vse, kar bo po godu njim ali kasneje njihovim dedičem. S takim dogovorom in pogojem, da mora vsak, ki bo prišel živeti in prebivati v omenjeni *villo* Badoarie, dobiti od piranske komune šest liber malih denaričev za izgradnjo svoje hiše. Ozemlje za izgradnjo hiš so dali in določili odlični možje Markvard Piccha, Bonifacij de Appollonio, Lapus Tuscanus, Dominik de Čaneto, Perin Appollonii, ki so jih po volji velikega in malega sveta izbrali omenjeni gospod podestat in njegovi sodniki, da razdelijo in določijo to ozemlje. Ob obodu zidu tega kraja je bilo določenih osemnajst hiš, vsaki od njih so bile ob zidu dodeljene štiri pertike v širino in tri v dolžino in proti trgu tri pertike v širino. Te pertike merijo vsaka pet in pol čevlja.<sup>12</sup> In pot med eno in drugo hišo naj meri štiri čevlje. Potem so od spodnjega oboda omenjenega kraja določili štiriindvajset vrtov: za vsakega na spodnjem koncu šest pertik, na zgornjem delu pet pertik, začeni spodaj. Vsak vrt naj bi po dolžini proti sredinskemu obodu in utrdbi meril dvanajst pertik. Potem so vso dolino, ki je pod omenjeno *villo* Badoarie poleg kaštela proti vzhodu dodelili za vrtove vseh, ki so ali bodo prišli v ta kraj živeti, tako da bo vsak od njih imel svoj del skupaj z drugimi. Potem so dodelili tri orale (*pluina*, *pluyna*)<sup>13</sup> Tholdu<sup>14</sup> iz Gradišča (?): zgoraj za vsak oral štirinajst in po dolžini šestintrideset pertik, začeni od doline sredi kaštela navzdol pod stezo, ki vodi proti Umagu in nato proti zahodu.

Potem so poleg teh dodelili še tri orale. In tako dalje naj bi po tej izmeri vsak dobil tri orale v smeri proti zahodu. Vsak od njih naj do prvega prihodnjega aprila zasadi petdeset oliv in petdeset drugih sadnih dreves. In kdor bo prvi prišel, bo prvi izbiral. In če jih bo prišlo več hkrati, bodo žrebali med seboj. In kdor bo izbral (parcelo za) kočo, naj dobi vrt in polje, kot je dodeljeno tisti koči. In koča z vrto in poljem naj bo za vselej njegova in njegovih dedičev. In sme jih prodati, zapustiti, dati in izročiti za doto vsakemu prebivalcu tega kraja in ne drugim. In ne sme prodati omenjenih treh oralov, hiše in vrta razen tistim, ki bodo prišli namesto njega tja živeti. Vsi prebivalci v omenjenem kraju smejo skupaj orati in obdelovati znotraj svojih zemljišč. Ne smejo iti obdelovati prek svojih meja na ozemlje piranske komune. Pašniki in gozdovi naj bodo povsod *in Carso*<sup>15</sup> skupni med Pirančani in prebivalci tega kraja v skladu z mejami, dodeljenimi s strani piranske oblasti. In v treh letih mora vsak naseljenec nasaditi tri motike (*sapator*)<sup>16</sup> vinograda. In vsi tukajšnji prebivalci naj bodo podložni gospodstvu piranske komune. In ta v zameno zanje izvaja pravno oblast. In glede obdelave svojih zemljišč morajo upoštevati predpise statuta piranske komune. Prebivalci v tem kraju ne morejo sprejeti v *socido*<sup>17</sup> majhne ali velike živine od kakih tujcev razen od Pirančanov in to brez dovoljenja piranske oblasti. In obzidje tega kraja jim mora iz suhega kamenja pozidavati piranska komuna, tako da bodo tamkajšnji prebivalci mogli tam uživati nekaj varnosti glede svoje osebe in imetja. In vsak prebivalec tega kraja mora prihodnjih šest let prav in po postavi oddajati desetino od vseh plodov in posevkov in od malih živali, tako od koz kot od drobnice. In če bi se piranska komuna zapletla v vojno, naj gredo prebivalci tega kraja v vojsko s tistimi iz Pirana, kot se bo zdelo ustrezno piranski oblasti. In to se naj razume za vselej. In če bi imeli živino v *socidi* s Pirančani, morajo plačati desetino le za svoj del in ne za del Pirančanov. In od šestih let naprej naj prebivalci v omenjeni *villi* Badoarie dajejo desetino piranski komuni, kot je opisano zgoraj. In za vsako ognjišče od šestih let dalje naj za vselej vsako leto ob prazniku Marijinega vnebovzetja (15.) avgusta dajo piranski komuni star dobre in čiste pšenice in star pire, ječmena ali ovsu. In vse prebivalce v omenjeni *villi* Badoarie je treba vzdrževati in braniti tako, kot se vzdržujejo in branijo drugi piranski meščani. Vse in posamezno zgoraj zapisano sta si ena stran drugi vzajemno obljubili druga glede na drugo za vselej upoštevati in spoštovati zase, za svoje naslednike in dediče pod kaznijo petindvajset liber in z zavezo

<sup>10</sup> Prim. op. 6.

<sup>11</sup> Lokacija pomeni območje Savudrije.

<sup>12</sup> Splošno upoštevana dolžina čevlja (*pes*) je 34,77 centimetra, pertika (*pertica*) pa je v tem primeru merila 5,5-krat toliko, torej 1,92 metra. Beneška pertika je bila sicer nekoliko daljša: merila je 6 čevljev (po 34,77 centimetrov) ali 2,086 metra, prim. Herkov, *Mjere*, str. 99–100.

<sup>13</sup> Površina, ki se preorje v enem dnevu.

<sup>14</sup> *Tholdus* je skrajšana oblika imena *Bert(b)oldus*: njivsko površino so najprej odmerili Bertoldu iz Gradina, ki je v besedilu med izvajalci načrta kolonizacije omenjen kot prvi.

<sup>15</sup> Prim. op. 11.

<sup>16</sup> Površina, ki se z motiko okoplje v enem dnevu.

<sup>17</sup> Partnerska družba za živino, prim. Mihelič, *Socida*, str. 63–78; Mihelič, *Agrarno gospodarstvo*, str. 218–220.

vsega svojega imetja in obeh strani. In najsi bo ka-zen poravnana ali ne, ostaja vse in posamično zapisano v veljavi. Hoteli in zahtevali so, da se izdelata dva zapisa ene in iste vsebine, namreč po eden za vsako od omenjenih strani.

Jaz Regalis pokojnega Lionizija Riharda iz male Chioggie, uradni sodnik in javni notar in zdaj pisar omenjenega gospoda podestata sem vsemu temu prisostvoval in na prošnjo zapisal in objavil ter dodal svoj običajni znak."

### Komentar

Zaledje, ki je pripadalo Piranu, v začetku 14. stoletja še ni bilo gosteje poseljeno niti ne v celoti kultivirano. Mesto si je prizadevalo tja privabiti doseljence. Od zgornjega, v izvornikih dokumentiranega, več kot sedem stoletij starega "projekta" ustanovitve nove naselbine s kmetijskim značajem na svojem ozemlju, si je piranska oblast obetala korist. Priseljenci naj bi v bližini naselbine – v skladu z določili piranskega statuta – obdelovali vrtove in polja, ki bi jih delno spremenili v oljčne nasade in sadovnjake. Vsak od njih naj bi v treh letih okopal in nasadil vinograd v predpisani izmeri. Načrt je predvideval, da bodo kolonisti na okoliških nekultiviranih pašnih površinah, ki so jih smeli uživati skupaj z ostalimi Pirančani, sami zase ali v partnerski družbi (*socida*)<sup>18</sup> s Pirančani gojili tudi drobnico in drugo živino.

Taka družba je povezovala lastnika (*patronus*) in osebno svobodnega oskrbnika živine (*socidalis*). Prvi je v družbo vložil živino, drugi pa svoje delo: skrb za živino in po potrebi delo (oranje, vleko, tovorjenje) z njo. Oskrbnik živine za delo ni prejemal določene plače, ampak je bil v družbo vključen kot družabnik in je za plačilo prejemal delež dohodka družbe. Pri slednjem je šlo za donos in dobrine, ki jih daje živina, ter za dohodek od oskrbnikovega dela z njo. Družbe so običajno trajale več let (do pet). Oskrbnik je ta čas na lastne stroške skrbel za živino, z vlečno in tovorno živino pa je tudi delal. Delitev stroškov in škode ob izgubi ali obolenosti živali na eni strani ter delitev dohodka družbe na drugi, sta nekoliko variirali. Pri drobnici, kravah in teletih sta lastniku običajno pripadli dve, oskrbniku pa ena tretjina prirastka in ostalih dobrin, ki jih je letno dajala živina v družbi. V enakem razmerju se je po koncu trajanja dogovora delila vsa živina v družbi z živim prirastkom vred. Kadar so bili med govejo živino v družbi tudi voli, s katerimi je oskrbnik ob odobritvi lastnika delal, pa se je dohodek navadno delil med partnerja na polovico.

Kolonisti novega naselja naj bi Piranu od plodov, posevkov in drobnice ter od svojega deleža dohodka od živine v *socidab* s Pirančani prvih šest let plačevali desetino, po šestih letih, ko bi jim polja obrodila, pa dodatno za vsako hišo še dajatev v določeni količini (po en *star* po slabih 77 litrov)<sup>19</sup> pšenice in drugega žita (pire, ječmena ali ovs). Do Pirana bi imeli nekatere vojaške obveznosti, mesto pa bi nad njimi izvajalo jurisdikcijo in jim nudilo zaščito tako z obrambo in varstvom kot z vzdrževanjem obzidja.

Kot prvo se poraja vprašanje, kje iskati novo naselbino, ki naj bi se po snovalcu in glavnem investitorju, piranskem podestatu Badoariju Badoario imenovala *villa*<sup>20</sup> Badoarie – vendar se to ime se ni ohranilo. Nahajala naj bi se v kraju po imenu *Albuçi*.

Piranski srednjeveški zapisi pogosto omenjajo toponim *Albuçanum*,<sup>21</sup> o katerem je v Pokrajinskem arhivu Koper, enota Piran ohranjenega precej še neraziskanega gradiva. Kraj smemo najverjetneje identificirati z nekdanjim naseljem Obizano v bližini kraja Stara vas, Villavecchia.<sup>22</sup> K ubikaciji naselja – poleg podobnosti toponimov Obizano in *Albuçanum*<sup>23</sup> – napeljuje več podatkov iz zapisa, ki omenjajo bližnje lokacije. Kraj *Albuçi* naj bi bil *in Carso*, kot se je včasih imenovalo območje Savudrije. Sogovorniki piranskih predstavnikov, ki so bili verjetno kolonizacijski pobudniki, so prihajali iz bližnjih krajev: eden iz Gradišča (?) (*Gradicii*), po dva iz Sečovelj (*Saçole, Saçolum*) in Kaštinjola (*Castegnonum, Casteionum*). Ozemlje, kjer bi gospodarili novi naseljenci, naj bi segalo do ravnice pri kolovozu Fontanige (*Fontanije*) ter do mej med Piranom in Bujami (*Bullis*) in Piranom in Kaštelom (*Castrum Veneris*). Kolonistom dodeljena orna zemljišča naj bi se razprostirala pod stezo, ki je vodila v smeri Umaga (*Humagum*), pásti pa so – skupaj z ostalimi Pirančani – smeli *in Carso*, na Savudriji.

In zdaj k sami naselbini. Navzven naj bi bila za-varovana z neometanim obzidjem, ki naj bi ga vzdrževala piranska komuna, ob notranjem obodu zidu pa naj bi stale hiše. Piran je nove prebivalce naselja skušal privabiti z "nepovratnim kreditom" 6 liber, ki naj bi jim omogočil izgradnjo novega bivališča. Ta vsota bi v začetku 14. stoletja zadostovala za nakup približno 3,2 *starov* (po slabih 77 litrov, prim. zgoraj) oz. za slabih 250 litrov pšenice ali za nabavo približno 6 *urn* (po slabih 65 litrov)<sup>24</sup> oz. slabih 390 litrov vina.

<sup>19</sup> Mihelič, K osvetlitvi nekaterih votlih mer, str. 22–26.

<sup>20</sup> Prim op. 6.

<sup>21</sup> Prim op. 6.

<sup>22</sup> Krajevni repertorij vsa tri imena enači, Prim. *Spezialorts-repertorium*, str. 38. Do danes se je na – po sodobnih in nekdanjih zemljevidih primerljivi lokaciji – ohranila Stara vas.

<sup>23</sup> Ime se pojavlja tudi v italijanizirani obliki *Albuçano*; črka ç v srednjeveških zapisih nadomešča črko z.

<sup>24</sup> Kot v op. 19.

<sup>18</sup> Prim. op. 17.





Detajl sekcije XIX 15 (Rajšp, Trpin: Slovenija na vojaškem zemljevidu, 3. zvezek, Karte).

"Zazidalne" hišne parcele so bile ob obzidju načrtovane širše kot proti središču naselja, zato smemo sklepati, da je bil predvideni tloris naselbine okrogel – verjetno na gričku. Podatki o v besedilu navedeni širini hišnih tlorisov ob obzidju in širini prehoda, ki naj bi ločeval hiše, omogočajo izračun obsega in polmera (okroglega) naselja znotraj obzidja. Kje in kako širok je bil vhod v naselje, zapis ne pove – možno je tudi, da je imela vsaka hiša svoj izhod.

Širina hišne parcele ob obzidju je znašala 4 pertike (*pertica*, po 5,5 čevlja/*pes* po 34,77 cm), torej 22 čevljev, vsaka parcela pa je bila od sosednje ločena s 4 čevlje širokim prehodom. Hiša skupaj s prehodom je ob obzidju merila 26 čevljev v širino. Ob upoštevanju čevlja v dolžini 34,77 centimetra je hiša v širino merila malo nad 7 metrov in pol, prehod manj kot poldrugi meter, širina celotne parcele ob obzidju pa je bila 9 metrov.

#### Osnovni dolžinski meri

<i>pertica</i> /pertika	<i>pes</i> /čevlj	meter
1	5,5	1,92
	1	0,348
		1

Ob obzidju je bilo po podatkih zapisa razvrščenih 18 hiš. Notranji obseg obzidja, ob katerem so stale, je znašal 468 čevljev (85,1 pertike) ali nekaj nad 160 metri. Polmer notranjega oboda obzidja je znašal 74,48 čevlja ali dobrih 25 metrov. Površina naselja znotraj obzidja pa je – ob domnevi, da imamo opravka z ravnim terenom – znašala približno 21 arov.

širina hiše ob obzidju:

4 pertike po 5,5 čevlja = 22 čevljev (po 34,77 cm) = 7,65 m

prehod:

4 čevlje (po 34,77 cm) = 1,39 m

širina hiše in prehoda:

4 pertike po 5,5 čevlja + 4 čevlji = 26 čevljev (po 34,77 cm) = 9,04 m

notranji obseg naselja:

18 hiš s prehodi = 18 x 26 čevljev = 468 čevljev (po 34,77 cm) = 162,72 m

polmer naselja:

obseg naselja/ $2\pi$  = 468 čevljev/ $2\pi$  = 74,48 čevlja (po 34,77 cm) = 25,9 m

površina naselja znotraj obzidja:

polmer<sup>2</sup> x  $\pi$  = 2107,13 m<sup>2</sup>

Stavbne parcele naj bi v dolžino proti središču naselbine merile po 3 pertike. Parcele naj bi bile na strani proti središču za eno pertiko ožje kot ob obzidju in bile tam enako široke, kot je bila njihova dolžina, to je 3 pertike. Kvadratura hišnega tlorisa po teh podatkih znaša manj kot 40 m<sup>2</sup>.

zgornja širina hiše:

4 pertike po 5,5 čevljev = 22 čevljev (po 34,77 cm) = 7,65 m

spodnja širina hiše:

3 pertike po 5,5 čevljev = 16,5 čevlja (po 0,3477 cm) = 5,74 m

dolžina hiše:

3 pertike po 5,5 čevljev = 16,5 čevlja (po 0,3477 cm) = 5,74 m

kvadratura hiše (oblika trapeza):<sup>25</sup>

(stranica hiše ob obzidju + stranica ob trgu)/2 x dolžina hiše = (4 + 3)/2 pertike x 3 pertike = 10,5 pertik<sup>2</sup>

1 pertika (po 5,5 čevlja)<sup>2</sup> = 30,25 čevljev (po 34,77cm)<sup>2</sup> = 3,66 m<sup>2</sup>

kvadratura hiše: 10,5 pertik<sup>2</sup> = 317,63 čevljev<sup>2</sup> = 38,4 m<sup>2</sup>

Zdaj pa k velikosti notranjega trga. Podatki, s katerimi razpolagamo, omogočajo dva načina izračuna njegovega polmera, rezultata pa se kanček razhajata.

Po prvem načinu od zgoraj izračunanega zunanega polmera naselja odštejemo 3 pertike oz. 16,5 čevlja, kolikor je znašala dolžina hiš. S tem dobimo polmer trga, iz katerega izračunamo njegovo kva-

draturo in obseg. Iz obsega izračunamo realno širino posamezne od 18 hišnih parcel ob trgu. Del obsega, ki pripada posamezni hiši najprej zmanjšamo za 4 čevlje, kolikor je bila načrtovana širina prehodov med hišami. Tako dobimo širino tlorisa posamezne hiše ob trgu, ki je za slab decimeter manjša, kot so jo izračunali načrtovalci naselja.

polmer trga:

polmer naselja na notranji strani obzidja – dolžina stavbne parcele = 74,48 čevlja – 16,5 čevlja = 57,98 čevlja (po 34,77 cm) = 20,16 m

kvadratura trga:

polmer<sup>2</sup> x  $\pi$  = 20,16<sup>2</sup> x  $\pi$  = 1276,98 m<sup>2</sup>

obseg trga:

polmer x  $2\pi$  = 364,33 čevljev (po 34,77 cm) x  $2\pi$  = 126,7 m

širina hišne parcele s prehodom ob trgu:

obseg trga/18 = 20,24 čevlja (po 34,77 cm) = 7,04 m

širina tlorisa hiše ob trgu:

širina hišne parcele s prehodom – širina prehoda = 20,24 čevlja – 4 čevlje = 16,24 čevlja = 2,95 pertike (po 5,5 čevlja po 34,77 cm) = 5,65 m

Obseg trga, izračunan iz načrtovane širine spodnjega roba hišnega tlorisa – proti trgu v izmeri 3 pertike – bi za 18 hišnih parcel s prehodi vred znašal dober poldrugi meter več kot v prejšnjem primeru, tudi polmer trga bi bil nekoliko večji, kar je bilo mogoče, saj teren verjetno ni bil povsem raven. Poglejmo še ta izračun.

širina hiše in prehoda ob trgu:

3 pertike (po 5,5 čevljev) + 4 čevlji = 16,5 čevljev + 4 čevlje = 20,5 čevljev (po 34,77 cm) = 7,13 m

obseg trga:

18 parcel s prehodi = 369 čevljev (po 34,77 cm) = 128,3 m

polmer trga:

obseg trga/ $2\pi$  = 58,73 čevlja (po 34,77 cm) = 20,42 m

površina trga:

polmer trga<sup>2</sup> x  $\pi$  = 20,42<sup>2</sup> x  $\pi$  = 1309,94 m<sup>2</sup>

Razlika med površino naselja znotraj obzidja in kvadraturu trga pa je površina kolobarja, ki naj bi jo ob obzidju zavzemalo 18 hišnih parcel s prehodi vred. Zemljišče, ki je pripadalo posamezni hiši, je po tem izračunu merilo okrog 45 m<sup>2</sup>.

<sup>25</sup> Polovica seštevka vzporednih stranic, pomnožena z razdaljo med njima.



površina hiš s prehodi ob prvi izračunani površini trga:

$$2107,13 \text{ m}^2 - 1276,98 \text{ m}^2 = 830,15 \text{ m}^2$$

površina posamezne od 18 hiš s prehodom:

$$830,15 \text{ m}^2 / 18 = 46,12 \text{ m}^2$$

površina hiš s prehodi ob drugi izračunani površini trga:

$$2107,13 \text{ m}^2 - 1309,94 \text{ m}^2 = 797,19 \text{ m}^2$$

površina posamezne od 18 hiš s prehodom:

$$797,19 \text{ m}^2 / 18 = 44,29 \text{ m}^2$$

Toliko o prostoru znotraj obzidja naselbine. Snovalci nove naselbine so na zunanji strani obzidja načrtovali 24 vrtov v enotni izmeri, ki je znašala približno 2,4 ara. Zakaj je bilo vrtov več kot hiš, ni znano. Ob obzidju naj bi bili široki po 5 pertik, na strani navzven pa 6. V dolžino naj bi merili 12 pertik in sicer v smeri proti obodu naselbine in utrdbi (!) (*castrum*).

Ob tej opredelitvi se porajajo vprašanja, na kateri odgovor ni mogoč, saj vsebina in lega utrdbe v zapisu nista pojasnjeni. Obstaja več možnih domnev: da je obstoječe naselje Albuçanum že imelo svojo utrdbo, ob kateri naj bi nastala nova naselbina, da naj bi naselje zraslo okrog utrjene osrednje zgradbe, ali pa da *castrum* pomeni kar samo načrtovano naselbino, ki naj bi jo obdajalo obzidje.

kvadratura vrta (oblika trapeza):<sup>26</sup>

(stranica vrta ob obzidju + stranica na odročni strani)/2 x dolžina vrta =  $(5 + 6)/2$  pertike (po 5,5 čevlja) x 12 pertik (po 5,5 čevlja) = 66 pertik<sup>2</sup> = 30,25 čevljev (po 34,77 cm) x 66 čevljev = 1996,5 čevlja<sup>2</sup> (po 0, 12 m<sup>2</sup>) = 241,37 m<sup>2</sup>

Širina 24 vrtov ob obzidju omogoča izračun obsega zunanjega oboda obzidja naselja, posredno pa tudi debeline obzidja in nekultiviranega pasu ob njem. Od polmera obsega zunanjega oboda obzidnega pasu odštejemo polmer notranjega oboda obzidja naselbine. Obzidni pas bi po tem izračunu meril dobrih 10 metrov.

obseg zunanjega obzidnega pasu:

$$24 \text{ vrtov po } 5 \text{ pertik} = 120 \text{ pertik} = 660 \text{ čevljev (po } 34,77 \text{ cm)} = 229,5 \text{ m}$$

polmer zunanjega obzidnega pasu:

$$\text{obseg zunanjega obzidnega pasu} / 2 \pi = 120 \text{ pertik} / 2 \pi = 19,1 \text{ pertike} = 105,04 \text{ čevljev (po } 34,77 \text{ cm)} = 36,5 \text{ m}$$

debelina obzidnega pasu:

$$\text{polmer zunanjega obsega obzidja} - \text{polmer notranjega obsega obzidja} = 105,04 \text{ čevlja} - 74,48 \text{ čevlja} = 30,56 \text{ čevlja (po } 34,77 \text{ cm)} = 10,6 \text{ m}$$

Seštevek dolžine vrtov po 12 pertik po 5,5 čevlja (po 0,34 cm) in polmera zunanjega obzidnega pasu pove, da so se vrtovi raztezali slabih 60 metrov od središča naselbine navzven. V primeru, da bi naselje ležalo v ravnici, bi zunanji obseg vrtov meril skoraj 375 metrov.

dolžina vrta:

$$12 \text{ pertik po } 5,5 \text{ čevlja} = 66 \text{ čevljev (po } 34,77 \text{ cm)} = 22,95 \text{ m}$$

polmer zunanjega oboda vrtov:

$$\text{polmer zunanjega obzidnega pasu} + \text{dolžina vrta} = 19,1 \text{ pertike} + 12 \text{ pertik} = 31,1 \text{ pertik} = 171,05 \text{ čevljev (po } 34,77 \text{ cm)} = 59,47 \text{ m}$$

zunanji obseg vrtnih parcel:

$$\text{polmer zunanjega oboda} \times 2 \pi = 31,1 \text{ pertike} \times 2 \pi = 195,4 \text{ pertike} = 1074,7 \text{ čevlja (po } 34,77 \text{ cm)} = 373,69 \text{ m}$$

Tak zunanji obseg vrtov deljen s številom 24 vrtov pa izkazuje za dobre 4 metre daljšo zunanjo stranico posameznega vrta od načrtovane, ki naj bi merila le 6 pertik (po 5,5 čevlja po 34,77 cm ali 11,47 m). Naselje je očitno stalo na hribu, vrtovi pa so se raztezali po pobočju navzdol, sicer bi se ob načrtovani širini na zunanji strani razhajali.

zunanja stranica vrta ob dolžini vrta 12 pertik:

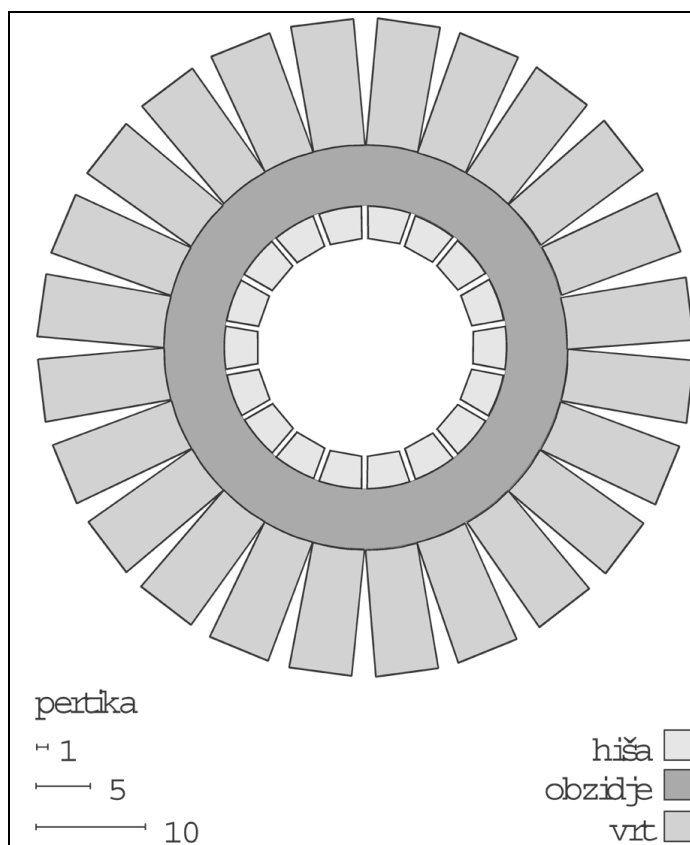
$$\text{obseg zunanjega oboda vrtov} / 24 = 195,4 \text{ pertike} / 24 = 8,1 \text{ pertike (po } 5,5 \text{ čevlja)} = 44,78 \text{ čevlja (po } 34,77 \text{ cm)} = 15,57 \text{ m}$$

Zunanje stranice 24 vrtov v načrtovani izmeri le 6 pertik bi dale manjši obseg zunanjega oboda vrtov, posredno manjši polmer naselbine z vrtovi in nerealno kratek vrt – vendar le v primeru, da bi imeli opraviti z ravninskim zemljiščem, kar pa ni slučaj. Dolžina vrta, ki se ne ujema z načrtovano, bi bila enaka razliki med polmerom zunanjega obsega 24 vrtov v širini po 6 pertik in polmerom zunanjega oboda obzidnega pasu 24 vrtov v širini 5 pertik. Namesto slabih 23 metrov, kot naj bi bila dolžina vrta po načrtu, bi po takem izračunu vrt meril le dobrih 7 metrov ali manj kot tretjino načrtovane dolžine.

zunanji obseg 24 vrtov v širini po 6 pertik:

$$144 \text{ pertik (po } 5,5 \text{ čevlja)} = 792 \text{ čevlja (po } 34,77 \text{ cm)} = 275,4 \text{ m}$$

<sup>26</sup> Prim. op. 25.



Shematični prikaz načrtovanega naselja z vrtovi (avtor France Mihelič).

zunani polmer vrtov:  
 $144 \text{ pertik} / 2 \pi = 22,92 \text{ pertik} = 126,05 \text{ čevlja}$  (po 34,77 cm) = 43,83 metra

dolžina vrta:  
 zunanji polmer vrtov – polmer zunanjega obzidnega pasu = zunanji obseg vrtov /  $2 \pi$  – zunanji obseg obzidnega pasu /  $2 \pi = 24 \times 6 \text{ pertik} / 2 \pi - 24 \times 5 \text{ pertik} / 2 \pi = 24 / 2 \pi \text{ pertik} = 3,82 \text{ pertik}$  (po 5,5 čevlja) = 21,01 čevlja (po 34,77 cm) = 7,3 m

Del vrtov so načrtovali v dolini pod novo naselbino poleg kaštela (*castellum*) proti vzhodu. Spet smo pred že omenjeno uganko utrdbe na vzpetini, ki se ponovi še vtretje ob opisu lege kolonistom dodeljenih njivskih površin, ki so bile deloma namenjene oljkam in sadnemu drevju. Naseljencem naj bi dodelili po tri orale zemlje, prvo parcelo pa so odmerili v smeri proti zahodu od doline od srede kaštela navzdol do poti proti Umagu.

Oral ali *pluina*, *pluyna*, površina, ki naj bi jo posameznik preoral v enem dnevu, je v zapisu opredeljena v pertikah: v širino naj bi merila 14, v dolžino 36 pertik, ob pravokotni obliki bi merila 504 kvadratne pertike. Ob pertiki, kot jo omenja zapis – v dolžini 5,5 čevlja ali 191,2 metra, bi to pomenilo nekaj manj kot 20 arov.

1 oral = 14 pertik (po 5,5 čevlja po 34,77 cm) x 36 pertik = 504 pertike<sup>2</sup> (po 3,66 m<sup>2</sup>) = 1843,17 m<sup>2</sup>

Do naslednje pomladi naj bi novi naseljenci na dodeljenih ornih površinah nasadili po 50 oljk in drugega sadnega drevja. Ker nam razdalje med drevesi niso znane, ne vemo, kolikšna je bila površina, posajena z oljkami in sadnim drevjem.

Kolonisti naj bi v treh letih okopali in nasadili po tri motike (*sapator*) vinogradov. Teh niso orali, ampak okopavali, čemur je bila prilagojena tudi mera za njihovo površino. Motika je bila površina, ki jo je vinogradnik okopal v enem dnevu. Velikost motike vinograda je bila na Piranskem izmerjena s površino 20 x 4 pertike<sup>27</sup> ali slabe tri are. Motika naj bi bila – če tudi tokrat za pertiko upoštevamo 5,5 čevlja – torej 6,3-krat manjša od orala. Novi naseljenci naj bi v treh letih nasadili nekaj manj kot 9 arov vinogradov.

motika = 20 pertik (po 5,5 čevlja po 34,77 cm) x 4 pertike = 80 pertike<sup>2</sup> (po 3,66 m<sup>2</sup>) = 292,57 m<sup>2</sup>

<sup>27</sup> SI PAK PI, Vicedominska knjiga 4, list 39v – 1333, 9. 5.

## Osnovne površinske mere

<i>pluina,</i> <i>pluyna</i> (oral)	<i>sapator</i> (motika)	<i>pertica</i> (pertika) <sup>2</sup>	meter <sup>2</sup>
1	6,3	504	1843,17
	1	20	292,57
		1	3,66
			1

Zapis nudi še številne druge možnosti "poigravanja" s podatki, kar pa bo predmet nadaljnjih raziskav, za podrobno raziskavo okolja pa bo potrebno pritegniti k sodelovanju arheologe.

## VIRI IN LITERATURA

## ARHIVSKI VIRI

SI PAK PI – Pokrajinski arhiv Koper, enota Piran  
Libri forbanitorum 1, 1302–1568, sešitek 1, list  
16–17, v zapisu iz 1367, 4. 7.  
Listine, 1305, 31. 10.  
Vicedomska knjiga 4, 1333–1334.

## TISKANI VIRI

Franceschi, Camillo de: *Chartularium Piranense*.  
Raccolta dei documenti medievali de Pirano, II  
(1301–1350), *Atti e Memorie della Società Istriana  
di archeologia e storia patria*, 43, (Pola–Parenzo)  
1931, št. 15.  
*Spezialortsrepertorium der Österreichischen Länder*,  
VII. Österreichisch–Illyrisches Küstenland,  
Wien 1918.

## LITERATURA

Caprin, Giuseppe: *L'Istria nobilissima*. Trieste : F.  
H. Shimpff, 1905.  
Herkov, Zlatko: *Mjere Hrvatskog primorja s osobitim  
osvrtnom na solne mjere i solnu trgovinu*, (Posebna  
izdanja svezak 4). Rijeka : Historijski arhiv u Ri-  
jeci i Pazinu, 1971.  
Janša–Zorn, Olga: Agrarna reforma na veleposestvu  
Jablje. *Kronika* 27, 1979, št. 2, str. 117–126.  
Mihelič, Darja: Agrarno gospodarstvo Pirana od  
1280 do 1340. *Zgodovinski časopis* 38, 1984, št.  
3, str. 193–224.  
Mihelič, Darja: K osvetlitvi nekaterih votlih mer  
srednjeveškega Pirana. *Kronika* 37, 1989, št. 1–  
2, str. 22–26.  
Mihelič, Darja: Socida v Piranu od 1280 do 1340.  
*Slovensko morje in zaledje* 2/3, 1979, str. 63–78.  
Morteani, Luigi: *Pirano per Venezia*. Trieste : Sta-  
bilimento artistico tipografico G. Caprin, 1906.

Pahor, Miroslav: Oblastni in upravni organi Pirana  
v dobi Beneške republike. *Kronika* 6, 1958, št. 3,  
str. 109–130.

Rajšp, Vincenc, Trpin, Drago: *Slovenija na vojaškem  
zemljevidu 1763–1787 (1804)*, 3. zvezek. Ljub-  
ljana 1997.

Štih, Peter: *Villa quae Sclavorum lingua vocatur Go-  
riza, Študija o dveh listinah cesarja Otona III. iz  
leta 1001 za oglejskega patriarha Johannesa in fur-  
lanskega grofa Werihena*, (DD. O. III. 402 in  
412). Nova Gorica, 1999.

Terčon, Nadja (ur.): *Piransko pristanišče: od starega  
mandrača do današnje podobe = Il porto di Pirano:  
dall'antico mandracchio all'aspetto odierno*, (Kata-  
log 8). Piran : Pomorski muzej "Sergej Mašera"  
= Pirano, Museo del mare "Sergej Mašera",  
1993.



## R I A S S U N T O

**Progetto di colonizzazione agraria sistema-  
tica nel Medio Evo (Piran – Pirano, inizio del  
XIV secolo)**

Il presente contributo descrive un momento della storia di una parte dell'entroterra agricolo piranese, cronologicamente situato nel XIV secolo, presentando e interpretando il documento originale sulla progettazione sistematica del nuovo insediamento e la colonizzazione e la coltivazione del territorio circostante. La storia non è in grado di stabilire in che misura il progetto sia stato realizzato, tale risposta ci è fornita piuttosto dall'archeologia e dalla ricerca sul terreno.

Il 31 ottobre 1305 il podestà piranese Badoarius Badoario nel palazzo comunale, assistito da quattro giudici, affidò l'amministrazione di parte del territorio di Pirano presso la località Albuçi a cinque abitanti dei dintorni, con il compito di fondarvi un insediamento stabile, che avrebbe dovuto essere circondato da superfici coltivabili di grandezza precisa – giardini e oliveti, frutteti, vigneti e pascoli. Il progetto prevedeva anche obblighi reciproci tra il Comune di Pirano e i coloni del nuovo insediamento, che dal nome del suo ideatore e principale investitore si sarebbe chiamato *Villa Badoaria*. L'insediamento sarebbe stato difeso verso l'esterno da mura a secco. Lungo le mura sarebbero sorte 18 case. Le parcelle abitative furono progettate per essere più larghe lungo le mura che verso il centro del paese, il che ci fa pensare che la pianta prevista per l'insediamento avesse forma circolare, perché proba-



bilmente questo sorgeva in collina. La superficie dell'insediamento all'interno delle mura di cinta – nel dubbio che si trattasse di terreno pianeggiante – era pari più o meno a 21 are. La quadratura della pianta delle case era inferiore a 40 m<sup>2</sup>. Le case erano separate le une dalle altre da passaggi, che misuravano meno di 1,5 metri. La superficie della piazza interna tra le case era di circa 13 are. La fascia fortificata, che circondava l'abitato misurava più di 10 m. Circondavano la parte esterna delle mura di cinta 24 giardini, lunghi 23 m all'incirca, la cui superficie sfiorava le 2,5 are circa. Per i nuovi coloni i progettisti prevedero anche 3 "orali" (*pluina*,

pari a più di 55 are) di superficie a campo, parte dei quali avrebbero dovuto esser piantati a olivi, alberi da frutto e vigna. Nella zona limitrofa si poteva pascolare il bestiame, anche in collaborazione con Pirano, che concesse ai coloni aiuti finanziari per la costruzione dell'insediamento, si impegnò a mantenere in buono stato la cinta muraria del nuovo abitato, ad esercitare la giurisdizione su di esso e a difenderlo. I coloni, da parte loro, in cambio avrebbero pagato la decima sui raccolti e sui piccoli animali e una tassa in grano, e in caso di guerra si sarebbero schierati dalla parte di Pirano.