



ACUERDO DEL CONSEJO SOCIAL, DE 24 DE JULIO, PARA LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS PARA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE Y SALA BLANCA EN EL MARCO DEL PROYECTO PIXEUROPE

Aprobado por Consejo de Gobierno de 28 de julio de 2025 y por Consejo Social de 24 de julio de 2025.

PIXEurope es una iniciativa de máxima relevancia internacional financiada por la Unión Europea y el Gobierno de España a través del programa Chips Joint Undertaking, en el marco del PERTE Chip. Su objetivo es crear la primera línea piloto abierta y completamente integrada de fabricación de circuitos fotónicos integrados (PIC) en Europa.

La UPV ha sido seleccionada como uno de los 14 centros de fabricación (“hosting sites”) y recibe una financiación directa de 33 millones de euros para equipamiento, con cofinanciación europea y nacional (50%-50%). La ejecución de la línea piloto requiere disponer de una planta operativa antes de junio de 2027.

La instalación deberá contar con:

- Sala limpia ISO6/5: espacio controlado que limita al mínimo la presencia de partículas en suspensión, imprescindible para fabricar chips fotónicos con alta precisión
- Laboratorios técnicos y oficinas
- Nave industrial de al menos 2.000 m²
- Terreno industrial con al menos 5.000 m² de superficie

Dado que la subvención no contempla obra civil, la UPV debe asumir con fondos propios la adquisición del suelo y la construcción del edificio e instalaciones técnicas.

Las parcelas seleccionadas en L’Eliana cumplen con los requisitos técnicos, urbanísticos y logísticos, teniendo acceso inmediato a la CV-35, proximidad a parada de metro (Torre del Virrey), entorno industrial compatible con actividad CNAE 2611. Asimismo, se encuentran alejadas de núcleos residenciales y poseen potencial de desarrollo de hub tecnológico.

El precio propuesto de 165 €/m² (total: 869.220 €) se sitúa dentro del rango razonable del mercado, próximo al valor medio-inferior de zonas industriales comparables, tal y como se acredita en análisis inmobiliarios del área metropolitana de Valencia, estudios de Colliers¹, Triangle Real Estate² y BNP Paribas Real Estate³, y en tres tasaciones independientes (Agencia Valenciana de Tasación, ST Tasaciones y GLOVAL).

¹ <https://www.colliers.com/es-es/research/informe-inmologistico-es-2024-h1>

² <https://trianglerem.com/el-inmologistico-valenciano-consolida-niveles-historicos-de-contratacion-en-2023/>

³ <https://www.realestate.bnpparibas.es/es/estudios-de-mercado/glance-t1-2025-mercado-logistico-valencia>



La tasa de disponibilidad de suelo industrial en la zona es inferior al 1%, lo que, unido a la singularidad del uso y requisitos técnicos, refuerza el valor estratégico de esta oportunidad de compra.

Conforme al artículo 40 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana y el artículo 116 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se plantea la adquisición directa sin concurrencia pública ya que se acreditan las siguientes circunstancias:

- Urgencia: la infraestructura debe estar operativa en junio de 2027.
- Escasez de oferta: el suelo industrial compatible con actividades como la fabricación de semiconductores es extremadamente limitado.
- Singularidad técnica: la instalación requiere una sala limpia ISO6/5, infraestructura técnica y uso altamente especializado.
- Idoneidad del bien: las parcelas propuestas cumplen todos los requisitos.

El plan de negocio de la planta piloto prevé:

- Sostenibilidad financiera a partir de 2030
- Retorno de la inversión vía servicios a empresas (fabricación compartida de chips, proyectos de ingeniería específicos para clientes o producción exclusiva para un cliente)
- Actividades mayoritariamente no económicas conforme a la normativa europea
- Alta rentabilidad social, científica e industrial

Dada la urgencia, necesidad estratégica, adecuación técnica y razonabilidad económica y legal de la operación, el Consejo Social, a propuesta del Consejo de Gobierno, aprueba la autorización para la adquisición directa de las parcelas descritas, con destino a la implantación de la planta piloto de fabricación de circuitos fotónicos integrados del proyecto PIXEurope.