



## **ACORD DEL CONSELL SOCIAL, DE 24 DE JULIOL, PER A ADQUIRIR TERRENYS PER A CONSTRUIR UNA NAU I SALA BLANCA EN EL MARC DEL PROJECTE PIXEUROPE**

*Aprovat pel Consell de Govern de 28 de juliol de 2025 i pel Consell Social de 24 de juliol de 2025.*

PIXEurope és una iniciativa de màxima rellevància internacional que finança la Unió Europea i el Govern d'Espanya a través del programa Chips Joint Undertaking, en el marc del PERTE Chip. L'objectiu que té és crear la primera línia pilot oberta i completament integrada de fabricació de circuits fotònics integrats (PIC) a Europa.

La UPV ha sigut seleccionada com un dels 14 centres de fabricació (*hosting sites*) i rep un finançament directe de 33 milions d'euros per a equipament, amb cofinançament europeu i estatal (50 % - 50 %). L'execució de la línia pilot requereix disposar d'una planta operativa abans de juny del 2027.

La instal·lació ha de comptar amb:

- Sala neta ISO6/5: espai controlat que limita al mínim la presència de partícules en suspensió, imprescindible per a fabricar xips fotònics amb alta precisió
- Laboratoris tècnics i oficines
- Nau industrial de 2.000 m<sup>2</sup> com a mínim
- Terreny industrial amb almenys 5.000 m<sup>2</sup> de superfície

Atès que la subvenció no contempla obra civil, la UPV ha d'assumir amb fons propis l'adquisició del sòl i la construcció de l'edifici i instal·lacions tècniques.

Les parcel·les seleccionades a l'Eliana compleixen els requisits tècnics, urbanístics i logístics, tenen accés immediat a la CV-35, proximitat a l'estació de metro (Torre del Virrei), entorn industrial compatible amb l'activitat CNAE 2611. Així mateix, es troben allunyades de nuclis residencials i tenen potencial de desenvolupament de *hub* tecnològic.

El preu proposat de 165 €/m<sup>2</sup> (total: 869.220 €) se situa dins del rang raonable del mercat, pròxim al valor mitjà-inferior de zones industrials comparables, tal com s'acredita en anàlisis immobiliàries de l'àrea metropolitana de València, estudis de Colliers<sup>1</sup>, Triangle Real Estate<sup>2</sup> i BNP Paribas Real Estate<sup>3</sup>, i en tres taxacions independents (Agència Valenciana de Taxació, ST Tasaciones i GLOVAL).

La taxa de disponibilitat de sòl industrial en la zona és inferior a l'1 %, la qual cosa, unida a la singularitat de l'ús i els requisits tècnics, reforça el valor estratègic d'aquesta oportunitat de compra.

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

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

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



D'acord amb l'article 40 de la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de patrimoni de la Generalitat Valenciana, i l'article 116 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, es planteja l'adquisició directa sense concurrència pública, ja que s'acrediten les circumstàncies següents:

- Urgència: la infraestructura ha d'estar operativa al juny del 2027.
- Escassetat d'oferta: el sòl industrial compatible amb activitats com la fabricació de semiconductors és extremadament limitat.
- Singularitat tècnica: la instal·lació requereix una sala neta ISO6/5, infraestructura tècnica i ús altament especialitzat.
- Idoneïtat del bé: les parcel·les proposades compleixen tots els requisits.

El pla de negoci de la planta pilot preveu:

- Sostenibilitat financera a partir del 2030
- Retorn de la inversió via serveis a empreses (fabricació compartida de xips, projectes d'enginyeria específics per a clients o producció exclusiva per a un client)
- Activitats majoritàriament no econòmiques d'acord amb la normativa europea
- Alta rendibilitat social, científica i industrial

Atesa la urgència, necessitat estratègica, adequació tècnica i raonabilitat econòmica i legal de l'operació, el Consell Social, a proposta del Consell de Govern, aprova autoritzar l'adquisició directa de les parcel·les descrites, destinades a implantar la planta pilot de fabricació de circuits fotònics integrats del projecte PIXEurope.