



Memoria no financiera 2025

CR
EA

Madrid
Nuevo
Norte

Aviso Legal (*Disclaimer*)

El presente documento (en adelante también el “Documento” o la “Memoria No Financiera”) ha sido elaborado por Crea Madrid Nuevo Norte, S.A. (en adelante también “CreaMNN” o la “Compañía”), con la finalidad de realizar un ejercicio voluntario de transparencia de la Compañía y su actividad de impulso del Proyecto Madrid Nuevo Norte (en adelante también el “Proyecto”) en relación con aspectos medioambientales, sociales y de gobernanza (en adelante también “ESG”) de la Compañía y del Proyecto.

El presente Documento no constituye un Estado de Información No Financiera en el sentido de lo dispuesto en la Directiva 2014/95/UE, en la Ley 11/2018, de 28 de diciembre o en disposiciones concordantes o posteriores sobre la materia. La Compañía no está sujeta a obligaciones relativas a la aprobación de un Estado de Información No Financiera y no resultan por tanto de aplicación a este Documento los estándares y regulaciones previstas para los sujetos obligados por las citadas normas. Asimismo, el presente Documento no constituye ni puede interpretarse como una oferta de venta adquisición o invitación a la realización de ofertas para la adquisición de valores de la Compañía o sus activos. Las menciones contenidas en este Documento respecto de objetivos, metas, proyecciones, estimaciones o expectativas o cualesquiera otras que pudieran considerarse declaraciones anticipadas de un resultado, tanto en los aspectos financieros, como extra financieros y en materia de ESG, pueden verse afectadas en su cumplimiento por múltiples factores, hechos y actuaciones, tanto propios como exógenos, pudiendo los resultados reales diferir material o sustancialmente de los considerados o previstos, por lo que no se asume compromiso alguno de su realización total o parcial.

Si bien los datos e informaciones contenidos en esta Memoria No Financiera se han introducido siguiendo procedimientos de control de la información que se consideran razonables, no obstante, podrían producirse errores y los lectores del presente Documento deben ser conscientes: (i) de que no se ofrece garantía expresa o implícita de su completitud o corrección y (ii) de que el contenido de este Documento puede variar sin que exista compromiso de actualizarlo o comunicar dicha modificación.

Este Documento es meramente informativo y, por tanto, CreaMNN, sus accionistas, administradores, empleados y asesores no asumen ninguna responsabilidad por los daños o perjuicios que, directa o indirectamente, se puedan derivar de cualquier uso o decisión que tenga por base los datos e informaciones contenidos en la presente Memoria No Financiera ni por errores u omisiones en la misma. Asimismo, CreaMNN, sus accionistas, administradores, empleados y asesores no asumen ninguna responsabilidad, directa o indirecta, en relación con el Proyecto.

La información contenida en este Documento no podrá ser copiada o duplicada de ninguna forma, redistribuida ni citada sin el consentimiento previo y por escrito de la Compañía. Este Documento debe ser leído en su conjunto y junto con los anexos que, en su caso, se adjunten.

La recepción de este Documento por parte de sus destinatarios implica la plena aceptación de los términos y condiciones establecidos anteriormente

Índice

Preámbulo

01. Madrid, la ciudad del futuro

- 01.1 Madrid Nuevo Norte, el gran proyecto transformador de Madrid del siglo XXI
- 01.2 Crea Madrid Nuevo Norte, la Compañía de transformación urbana que impulsa el proyecto

02. Los temas medioambientales, sociales y de gobernanza relevantes de la Compañía

- 02.1 Matriz de grupos de interés y aspectos prioritarios
- 02.2 Análisis y matriz de materialidad

03. Conócenos

- 03.1 Aspectos generales del Proyecto
 - 03.1.1 Contexto y localización de Madrid Nuevo Norte
 - 03.1.2 Madrid Nuevo Norte en Cifras
 - 03.1.3 Gestión y ejecución de Madrid Nuevo Norte
 - 03.1.3.1 *Evolución del Proyecto*
 - 03.1.3.2 *Principales actuaciones*
 - 03.1.3.3 *Planes especiales*
 - 03.1.4 Contribución de Madrid Nuevo Norte al desarrollo sostenible
- 03.2 Aspectos generales de la Compañía
 - 03.2.1 Modelo de negocio de Crea Madrid Nuevo Norte
 - 03.2.1.1 *Sobre la Sociedad*
 - 03.2.1.2 *Actividad principal de la Sociedad*
 - 03.2.1.3 *Objeto Social*
 - 03.2.1.4 *Ubicación de la sede social*
 - 03.2.1.5 *Ámbito de desarrollo y ubicación de la actividad de la Sociedad*
 - 03.2.2 Crea Madrid Nuevo Norte en Cifras
 - 03.2.3 Organización, forma jurídica y Estructura de la Compañía
 - 03.2.3.1 *Propiedad y forma jurídica*
 - 03.2.3.2 *Estructura*
- 03.3 Estrategia y objetivos de la Compañía
- 03.4 Plan de acción de la Compañía
 - 03.4.1 Principales retos
 - 03.4.2 Actividades destacadas
- 03.5 Valores y políticas de la Compañía
 - 03.5.1 Código de conducta
 - 03.5.2 Valores y comportamiento
 - 03.5.3 Políticas generales
- 03.6 Riesgos principales de la Compañía
 - 03.6.1 Identificación de riesgos y cuantificación
 - 03.6.2 Herramientas de gestión y mitigación de los riesgos

04. La transformación urbana de una ciudad, que conserva y cuida su Entorno

- 04.1 Certificaciones
- 04.2 Medidas para prevenir la contaminación y mitigar las emisiones de GEI
- 04.3 Economía circular
- 04.4 Uso sostenible de los recursos
- 04.5 Cambio climático
- 04.6 Protección de la biodiversidad

05. La transformación urbana de una ciudad, que involucra a la ciudadanía y al Equipo

- 05.1 Equipo
 - 05.1.1 Empleo
 - 05.1.2 Formación
 - 05.1.3 Accesibilidad universal
 - 05.1.4 Igualdad
 - 05.1.4.1 *Proyecto Madrid Nuevo Norte*
 - 05.1.4.2 *Crea Madrid Nuevo Norte*
- 05.2 Gestión de la cadena de suministro
 - 05.2.1 Evaluación de proveedores
 - 05.2.2 Desempeño del proveedor
 - 05.2.3 Código ético de proveedores
 - 05.2.4 Contrato marco
 - 05.2.5 Política de compras

06. Comunidad

- 06.1 Asociaciones
- 06.2 Eventos y jornadas
- 06.3 Impactos socioeconómicos de la actividad de Crea Madrid Nuevo Norte en el empleo y desarrollo local
 - 06.3.1 Datos económicos del Proyecto Madrid Nuevo Norte
 - 06.3.2 Actividad de Crea Madrid Nuevo Norte en los aspectos sociales

07. Cimientos de la gobernanza de la Compañía

- 07.1 Seguridad de la información y privacidad
- 07.2 Anticorrupción y antisoborno
- 07.3 Relación con los proveedores
- 07.4 Responsabilidad y transparencia fiscal
- 07.5 Derechos Humanos

Glosario

Preámbulo

Mediante el presente documento, Memoria No Financiera 2025 de Crea Madrid Nuevo Norte, S.A., (en adelante Crea Madrid Nuevo Norte, la Sociedad o la Compañía), se realiza un ejercicio voluntario de información sobre las cuestiones medioambientales, sociales y de gobernanza que son relevantes para la Compañía en la ejecución de las actividades propias de su negocio, con el fin de realizar un ejercicio de transparencia y satisfacer las necesidades de información que tengan los posibles interesados en su actividad.

Para la elaboración de esta Memoria se han considerado las directrices sobre la presentación de informes no financieros de la Comisión Europea (2017/C 215/01) y, lo establecido en determinados Estándares de *Global Reporting Initiative* (Estándares GRI), junto con criterios profesionales de organismos internacionales, como el *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB), *Corporate Sustainability Assessment* de *Standard & Poor's* (CSA de S&P) y *Morgan Stanley Capital International* (MSCI ESG), de gran utilidad para identificar la información más relevante o la materialidad de cada sector, de manera objetiva y global. La información incluida en la Memoria No Financiera no se presenta verificada por un prestador independiente de servicios de verificación.

Madrid, la ciudad del futuro

01

Madrid, la ciudad del futuro

Crea Madrid Nuevo Norte impulsa el proyecto de regeneración urbana Madrid Nuevo Norte (en adelante, Madrid Nuevo Norte o el Proyecto), una actuación que tiene entre sus objetivos contribuir a la sostenibilidad y situar a la capital entre las ciudades más vanguardistas y prósperas de Europa, generando miles de empleos y mejorando la calidad de vida de los madrileños y de los diferentes agentes relacionados con el Proyecto, según se definió en la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) de 1997. Se trata de un proyecto público-privado liderado en su fase de diseño por el Ayuntamiento de Madrid, que cuenta con Crea Madrid Nuevo Norte como principal impulsor privado.

01.1 Madrid Nuevo Norte, el gran proyecto transformador de Madrid del siglo XXI



Imagen por Rogers, Stirk, Harbour + Partners

El Proyecto nace para dar solución a la división que crean las vías del tren, desde hace 50 años, separando la zona norte de Madrid en dos partes y ocasionando múltiples inconvenientes a los ciudadanos.

Se trata de una actuación que impulsa un nuevo modelo de ciudad, que trata de seguir las mejores prácticas del urbanismo sostenible y contando con la participación de los ciudadanos en todas sus fases, para cerrar esta división y solucionar los problemas de movilidad, seguridad y falta de servicios públicos de la zona.

01.2 Crea Madrid Nuevo Norte, la Compañía de transformación urbana que impulsa el proyecto Madrid Nuevo Norte

En 1993, la Compañía se constituyó como resultado de la adjudicación, mediante concurso público, de los derechos sobre determinados terrenos de las entidades ferroviarias (hoy ADIF, ADIF-Alta Velocidad, Renfe Ingeniería y Mantenimiento y Renfe Operadora) y desde entonces ha actuado trabajando y colaborando con las Administraciones Públicas para impulsar un plan urbanístico que permita actuar sobre los suelos e integrarlos en la trama urbana. Desde diciembre de 2024, la Compañía es propietaria de determinados terrenos y aprovechamientos urbanísticos que eran titularidad de dichas entidades ferroviarias.

En este proceso, Crea Madrid Nuevo Norte aporta su visión de urbanismo sostenible, a través de los profesionales que integran la Compañía, de asesores de primer nivel y del impulso a un proceso continuo de participación ciudadana, convencidos de que Madrid Nuevo Norte aspira a ser uno de los proyectos únicos en España y a convertir a Madrid en una de las principales capitales de Europa.

Los temas medioambientales,
sociales y de gobernanza
relevantes de la Compañía



02

Los temas medioambientales, sociales y de gobernanza relevantes de la Compañía

02.1 Matriz de grupos de interés y aspectos prioritarios

Con el fin de dar a conocer la actuación de Crea Madrid Nuevo Norte y del Proyecto, más allá de su ejercicio económico y financiero, se ha realizado un análisis simple de materialidad. Se trata del primer paso para realizar una memoria de sostenibilidad y consiste en identificar y priorizar los temas en materia de medioambiente, social y gobernanza más significativos para la Compañía. De esta manera, se aumenta la transparencia de la Compañía en la rendición de cuentas y entre sus grupos de interés.

A nivel externo, se ha llevado a cabo un análisis de mercado, seleccionando a promotores y actores de referencia en el sector (Sector inmobiliario y desarrollo de suelo, con una facturación media entre 200 y 1.000 millones de euros y de 70 a 300 empleados) y examinando los temas materiales incluidos en sus informes de sostenibilidad, así como un análisis de los principales estándares globales y sectoriales, considerando una selección de las principales noticias encontradas en los medios nacionales y en la propia web corporativa de las Sociedades.

GRUPO DE INTERÉS	CANAL DE COMUNICACIÓN	TEMAS MATERIALES
COMPETIDORES	Informes ESG Web	Energía Agua y Efluentes Emisiones Salud y Seguridad
ESTÁNDARES GLOBALES	Divulgaciones Tendencias ESG	Aguas y Efluentes Energía Emisiones Salud y Seguridad
PRENSA	Noticias de prensa Web	Energía Agua y Efluentes Desempeño económico Comunidades locales

Mientras que, a nivel interno, se ha evaluado el impacto que podría tener cada uno de los temas desde el punto de vista de todas las áreas de la Compañía, contando con la colaboración de los principales responsables dentro de cada departamento de Crea Madrid Nuevo Norte.

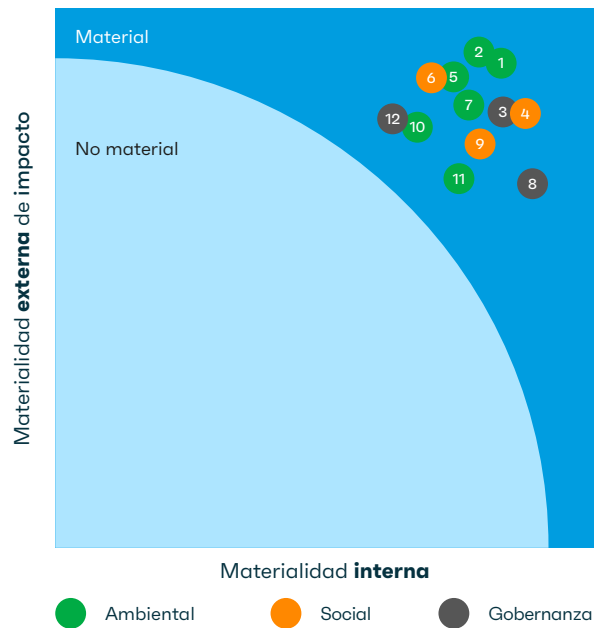
Una vez que se obtienen los datos, se evalúan considerando distintos niveles de desempeño, se obtiene un promedio por tema evaluado (% final) y se priorizan, teniendo en cuenta el umbral establecido (límite) para determinar si un tema es material o no. En este caso, el criterio elegido ha sido no superar el 50% en la evaluación de materialidad simple. Y a partir de ahí, se obtienen los temas materiales y no materiales de la Compañía.

Lista y definición de asuntos materiales




Tras realizar el análisis de materialidad, se concluye que los **principales temas materiales** para Crea Madrid Nuevo Norte son los siguientes, ordenándolos del 1 al 12, y considerando como 1 el tema más prioritario utilizando a modo de referencia los principales estándares globales y sectoriales: GRI (*Global Reporting Initiative*), SASB (*Sustainability Accounting Standards Board*), S&P (*Corporate Sustainability Assessment - CSA*) y MSCI ESG (*Morgan Stanley Capital International*).

PRIORIZACIÓN	TEMA MATERIAL	DEFINICIÓN ADAPTADA PARA EL ANÁLISIS DE MATERIALIDAD SIMPLE	DIMENSIÓN	RESULTADO EN MATERIALIDAD
1	Energía	Uso de combustibles, electricidad, calefacción, enfriamiento, vapor, etc. de fuentes renovables o no renovables	E	79%
2	Agua y efluentes	Impacto del agua extraída y consumida y, la calidad de sus vertidos (estrés hídrico)	E	77%
3	Desempeño económico	Desarrollo económico de las áreas y comunidades locales	G	71%
4	Comunidades locales	Impacto en las personas que viven o trabajan en áreas afectadas por las actividades de la organización	S	71%
5	Emisiones	GEI, SAO (sustancias que agotan la capa de ozono), Óxidos de Nitrógeno, Azufre, otros	E	67%
6	Salud y seguridad de los clientes	Cumplimiento de normativa y códigos voluntarios de salud y seguridad	S	67%
7	Residuos	Vertidos, derrames significativos, otros	E	67%
8	Impactos económicos indirectos	Impactos de las inversiones en Infraestructuras y los servicios asociados	G	63%
9	Empleo	Creación de trabajo, retención, condiciones laborales en la organización y cadena de valor	S	62%
10	Materiales	Insumos utilizados (renovables, no renovables o reciclados)	E	54%
11	Evaluación ambiental y proveedores	Según criterios ambientales (energía, agua, emisiones, otros)	E	53%
12	Anticorrupción	Prácticas de soborno, extorsión, otros	G	51%

En el gráfico adjunto se pueden ver los temas materiales contemplados en el análisis de **Materialidad Simple**.



Teniendo en cuenta la escala de priorización realizada en la Materialidad de impacto, la selección de los principales **temas materiales se resume de la siguiente manera por categoría:**

 Medioambiente y cambio climático	 Impacto social y desarrollo de comunidad local	 Gobierno corporativo y gestión responsable
<ul style="list-style-type: none"> • Energía • Agua y Efluentes • Emisiones • Residuos • Materiales • Evaluación ambiental de proveedores 	<ul style="list-style-type: none"> • Comunidades • Salud y seguridad de los clientes • Generación de empleo 	<ul style="list-style-type: none"> • Desempeño económico • Sistemas para garantizar prácticas empresariales y tributarias éticas (Anticorrupción) • Impacto económico indirecto

02.2 Análisis y matriz de materialidad

La identificación de cada uno de estos asuntos que afectan a Crea Madrid Nuevo Norte se ha definido a partir de una recopilación de tendencias medioambientales, sociales y de gobernanza, basada en los estándares de sostenibilidad, regulaciones y corrientes propias del sector, mencionadas anteriormente.

La relevancia de cada tema se ha estudiado a través de un análisis de la materialidad externo (o de impacto) y de un análisis de la materialidad interno de cada uno de los asuntos.

La materialidad externa ha tenido en cuenta el mercado, la regulación del sector, las tendencias sectoriales y las comunicaciones en medios para determinar cuáles son los aspectos no financieros relevantes de la Compañía.

Mientras que para la valoración interna se ha lanzado una encuesta a los diferentes departamentos de la Compañía con el fin de entender el impacto medioambiental, social y de gobernanza que podría tener cada uno de los temas desde el punto de vista de los principales involucrados por área de la Compañía.

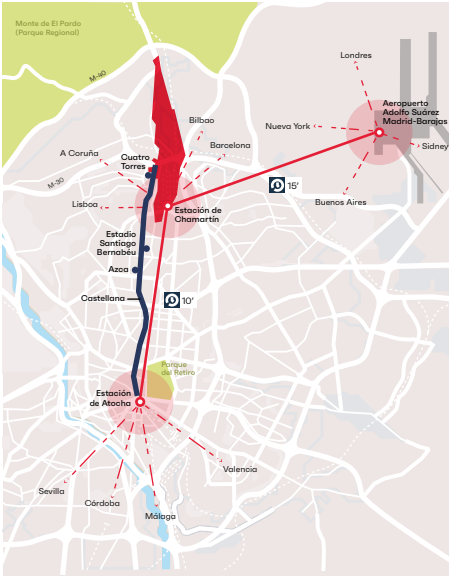
Conócenos

03

Conócenos

03.1 Aspectos generales del Proyecto

03.1.1 Contexto y localización de Madrid Nuevo Norte



Tal y como se menciona anteriormente, se trata de un proyecto, público-privado y liderado en su fase de diseño por el Ayuntamiento de Madrid, concebido para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y crear una ciudad moderna, eficiente, sostenible y preparada para afrontar las futuras necesidades sociales, económicas y medioambientales.

Para llevarlo a cabo, Crea Madrid Nuevo Norte, como principal impulsor privado, ha creado un gran equipo multidisciplinar, formado por destacados profesionales en campos muy diversos como la arquitectura, ingeniería, innovación, comunicación o sociología, entre otros. Y, durante todo el proceso, se ha contado también con asesores externos de primer nivel internacional.

El Proyecto se encuentra en una localización estratégica que estará hiperconectada a nivel local, regional e internacional.

03.1.2 Madrid Nuevo Norte en Cifras

Magnitud del Proyecto

Madrid Nuevo Norte transformará una franja de terreno alargada de **5,6 km de largo y hasta 1 km de ancho**, desde la calle Mateo Inurria, junto a Plaza de Castilla, hasta la M-40, en la zona norte de Madrid. La misma distancia que hay desde la glorieta de Neptuno hasta Plaza de Castilla.

Dimensiones del proyecto*

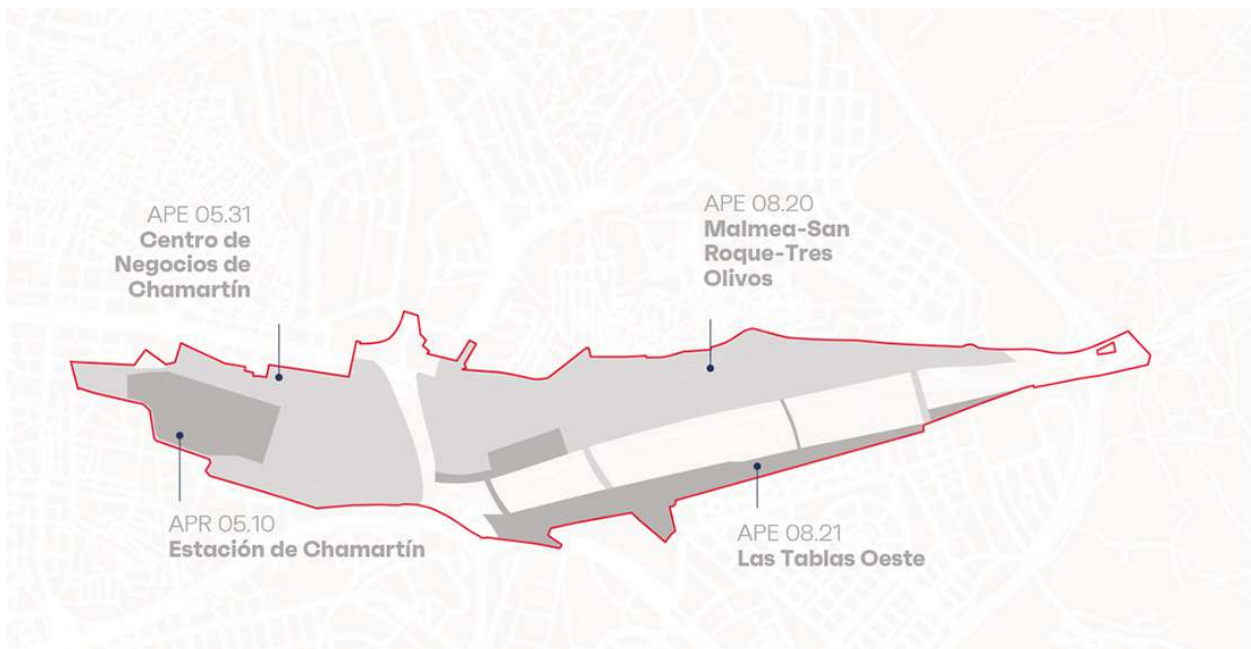


*Elaboración propia. Superficie bruta y superficie de suelo urbano no consolidado estimadas en la memoria de la Modificación Puntual del Plan General (en adelante MPG).

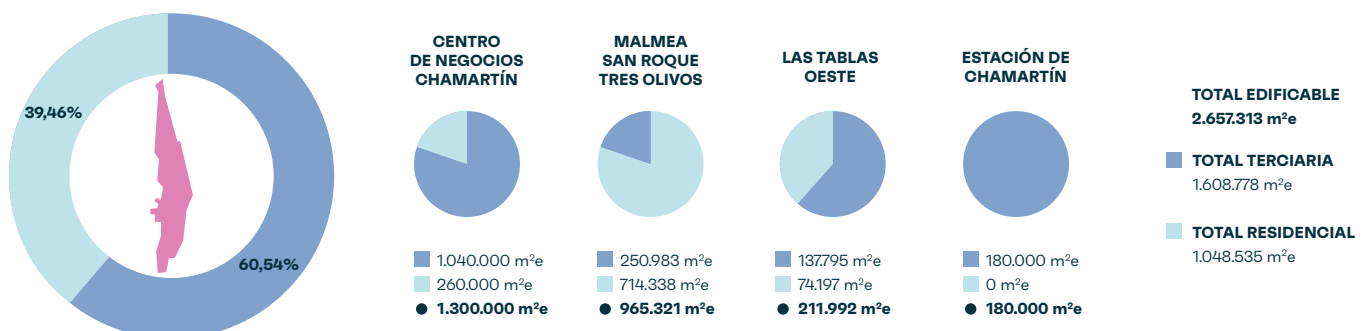
El Proyecto abarca una superficie de suelo total de **3,3 millones de metros cuadrados** y tras descontar los suelos que ocupan las vías del tren y la M-30, se regenerará una superficie de **2,3 millones de metros cuadrados**.

La actuación cuenta con dos zonas principales separadas por la M-30:

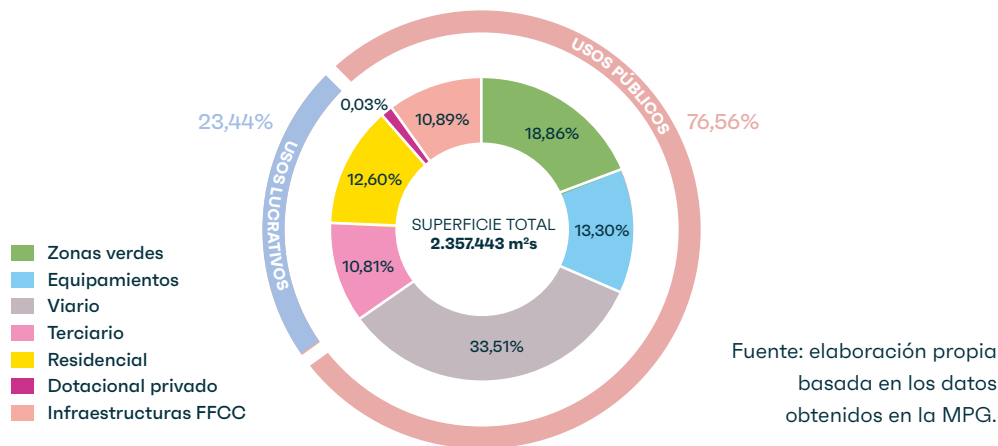
- Al **sur** y junto a la Estación de Chamartín - Clara Campoamor se creará un gran **Centro de Negocios** donde se concentrarán la mayor densidad urbana y los edificios de mayor altura.
En esta zona se encontrarán los siguientes ámbitos:
 - APR 05.10 Estación de Chamartín** con más de 200 mil m² de superficie de suelo.
 - APE 05.31 Centro de Negocios Chamartín**, con más de 700 mil m² de superficie de suelo.
- Mientras que, en el **norte**, la actuación tendrá un carácter principalmente **residencial**, donde se construirán gran parte de las 10.500 viviendas previstas.
En esta zona, se encontrarán los siguientes ámbitos:
 - APE 08.20 Malmea - San Roque - Tres Olivos** (zona oeste de las vías), con más de 1 millón de m² de superficie de suelo.
 - APE 08.21 Las Tablas Oeste** (zona este de las vías), con más de 300 mil m² de superficie de suelo.



En cada uno de los ámbitos, la edificabilidad de Madrid Nuevo Norte estará repartida tanto en sector terciario (oficinas y comercial), como en sector residencial, destinando en el conjunto del desarrollo a un uso **residencial 1 millón de m²e** y, a un uso **terciario 1,6 millones de m²e**, con el siguiente reparto en cada uno de los ámbitos.



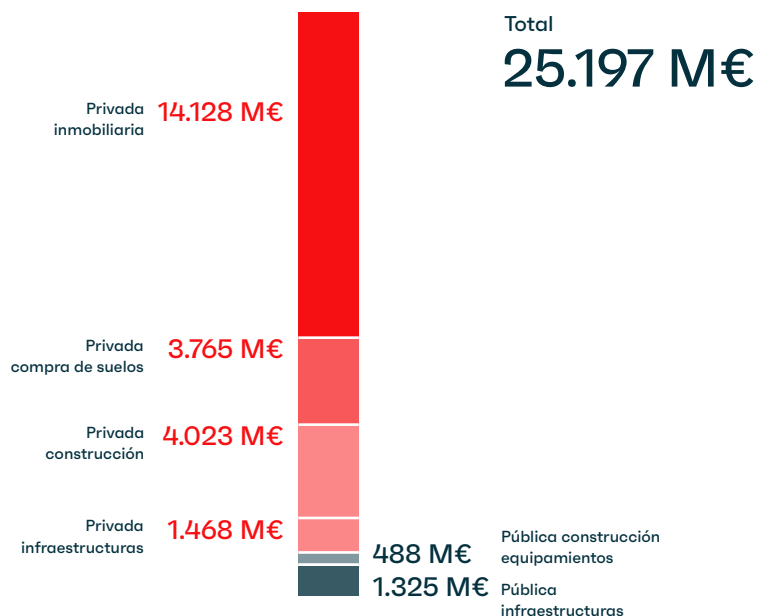
Aproximadamente el **76% del suelo se destinará a usos públicos** para construir calles, parques y dotaciones públicas como colegios o centros de salud, y un **24%** del suelo se destinará a usos lucrativos con el objeto de **albergar viviendas, oficinas y comercios.**



Principales cifras económicas

Según un informe elaborado por el instituto *L.R. Klein* (Universidad Autónoma de Madrid) basado en los datos extraídos del expediente de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) que define el planeamiento de Madrid Nuevo Norte, el movimiento total estimado de capital del Proyecto es de **25.197 M€** por:

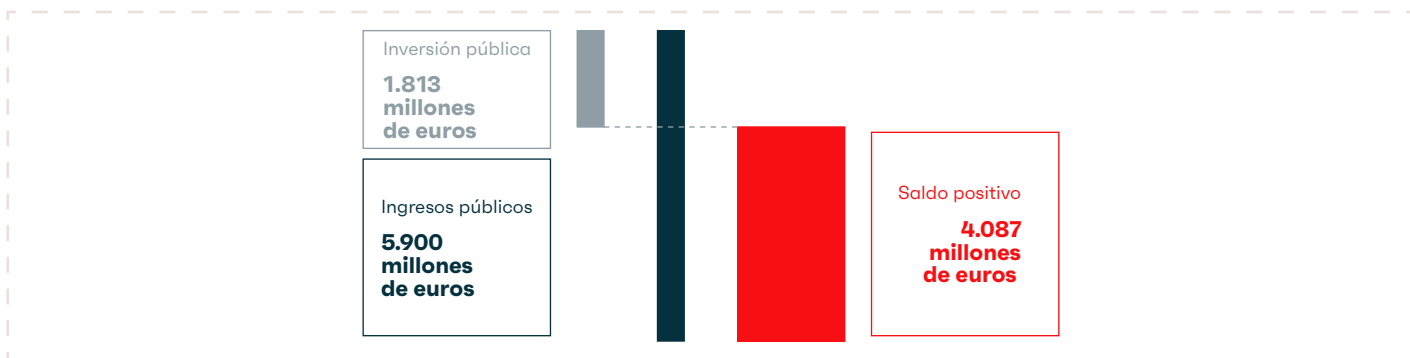
- Inversión necesaria total estimada para la transformación: **11.069 M€**
 - Inversión privada **9.256 M€**
 - Inversión pública **1.813 M€**
- Inversión privada adicional estimada por compraventa de inmuebles: **14.128 M€**



La división del Proyecto en cuatro ámbitos tiene como propósito procurar una distribución más equitativa de las cargas de urbanización entre los propietarios de suelo, en función del carácter diferenciado de cada una de las zonas. En total, los propietarios aportarán entorno a unos **1.000 millones de euros** para la ejecución de la urbanización básica, partidas como el cubrimiento del haz de vías de Chamartín o los puentes de conexión entre barrios.

Según el estudio de la Universidad Autónoma, a lo largo del desarrollo de Madrid Nuevo Norte, las tres Administraciones Públicas (central, regional y municipal) recibirán un saldo neto en forma de cesiones e impuestos derivados del Proyecto, que ascenderá a más de **4.000 millones de euros**.

Ingresos de las Administraciones Públicas:



Empleo generado por el proyecto Madrid Nuevo Norte

El mencionado estudio de la Universidad Autónoma de Madrid, analiza datos de empleo tanto en la fase de construcción como en la de actividad. Estas son sus principales conclusiones:

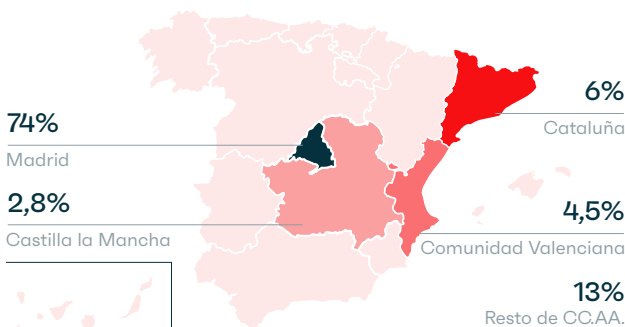
● Estimación total de empleos creados:



El estudio estima que el Proyecto creará en torno a **350 mil empleos** entre la fase de construcción y la posterior actividad de las oficinas y los comercios de los nuevos barrios.

**El cálculo de la fase de actividad se ha realizado sobre una hipótesis teórica del 100% de ocupación de los inmuebles terciarios del Proyecto.*

● Repercusión de empleo en zona geográfica:



En la fase de construcción, el estudio estima que se generarán casi 150 mil empleos en la Comunidad de Madrid, que representan el **4,8% de la población** actualmente ocupada en Madrid. Además otras regiones se beneficiarán de forma significativa de la creación de puestos de trabajo, como vemos en el gráfico de la izquierda.

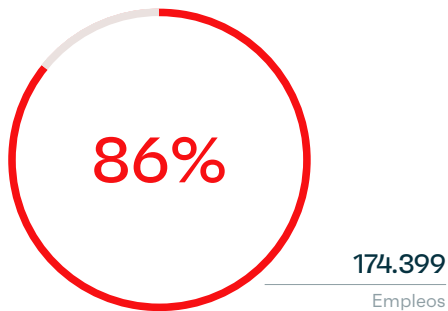
● **Empleo resto de España:**



Además, el estudio estima que un 26% del empleo producido repercutirá en otras comunidades autónomas:

- **26%** de empleo en el resto de **España**.
- 74% en la *Comunidad de Madrid*.

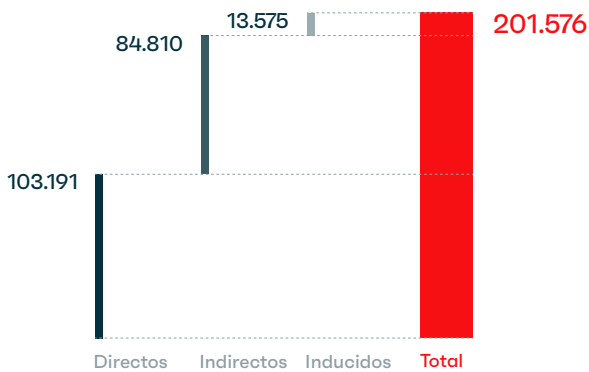
● **Empleo en fase de construcción que se genera gracias a la inversión privada:**



El 86% del empleo que el estudio estima que se generará con el proyecto Madrid Nuevo Norte proviene de la inversión privada, la cual es clave porque financia gran parte de las infraestructuras, oficinas, viviendas y equipamientos que transformarán la zona norte de Madrid.

- Alrededor de **170 mil empleos** (86%).

● **Impacto del Empleo Directo:**



El estudio estima que cada nuevo empleo directo en el Proyecto generará **0,95 empleos adicionales** en la economía nacional.

● **Impacto en empleo:**



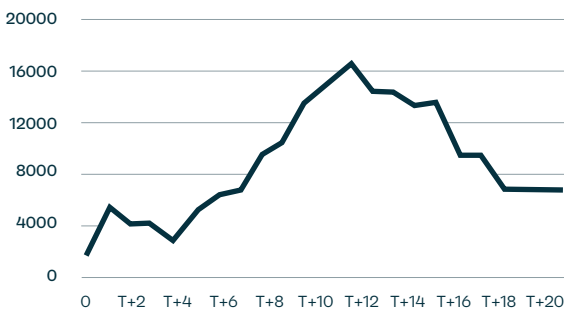
Por categoría profesional:

- Perfiles cualificados en industria y construcción (26%).
- Técnicos y profesionales científicos e intelectuales (23%).
- Servicios y vendedores (11%).

Por nivel educativo:

- Formación universitaria (34%).
- Formación primaria o menor (30%).
- Formación profesional (24%).
- Bachillerato (12%).

● **Evolución de empleo por año:**



De acuerdo con las previsiones del estudio, la creación de empleo será notable desde su inicio y a lo largo de varias décadas.

• Durante la **fase de actividad:**

Una vez concluya la fase de construcción, habrá un cambio en el perfil de empleo. Para ser exactos, se estima que el Proyecto tendrá la capacidad de generar más de **140 mil empleos adicionales, asociados a la actividad del Centro de Negocios**. Por tanto, basándose en el estudio y con las mediciones de empleo cualificado, se puede afirmar que se trata de un proyecto que favorece la economía del conocimiento, convirtiéndose en uno de los distritos más innovadores del sur de Europa, aglutinando empleo cualificado que mira hacia el futuro.

03.1.3 Gestión y ejecución de Madrid Nuevo Norte

03.1.3.1 Evolución del Proyecto

2017

- Inicio del proyecto (Proceso participativo)
- Inicio del Expediente (Modificación del PGOUM)
- Consenso Institucional

2018

- Aprobación inicial de la MPG
- Presentación del proyecto en Ayuntamiento de Madrid

2019

- Aprobación provisional
- Declaración Ambiental

2020

- Inicio fase gestión
- Publicación en BOCM de la aprobación definitiva
- Ratificación Aprobación Definitiva

2021

- Constituida Comisión Gestora de Malmea-San Roque-Tres Olivos
- Constituida Comisión Gestora Centro de Negocios
- Precertificaciones LEED y BREEAM
- Firma de Convenio Marco para ejecución de infraestructuras

2022

- Arranque primeras obras
- Firma del convenio del nuevo tramo de Metro MNN
- Delimitación de una única unidad de ejecución en Malmea-San Roque-Tres Olivos
- Plan de Coordinación y Ejecución (PCE) de Actuaciones Singulares

2023

- Presentación iniciativa de ejecución APE 08.21 “Las Tablas Oeste”

2024

- Crea Madrid Nuevo Norte adquiere los suelos y aprovechamientos urbanísticos de las Entidades Públicas Ferroviarias (Compra de los Terrenos)

2025

- Aprobación inicial e información pública del Proyecto Urbanización APE 08.21 “Las Tablas Oeste”
- Constitución Junta compensación APE 08.21 “Las Tablas Oeste”
- Presentación Proyecto expropiación propietario no adherido Junta de Compensación APE 08.21 “Las Tablas Oeste”
- Estimación iniciativa APE 08.20 “Malmea-San Roque-Tres Olivos”
- Presentación propuesta de estatutos EUCC (Entidad Urbanística Colaboradora de Coordinación), Proyecto Obras Ordinarias de Urbanización de las Infraestructuras Comunes de Madrid Nuevo Norte y Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización del Emisario a la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) y del Tanque de Tormentas de Madrid Nuevo Norte (infraestructura compartida entre el APE 05.31 “Centro de Negocios Chamartín”, el APE 08.20 “Malmea-San Roque-Tres Olivos” y el APE 08.21 “Las Tablas Oeste”
- Inicio tramitación PPRI (Plan Parcial de Reforma Interior) del APR 05.10

Desde los inicios de Madrid Nuevo Norte, el Proyecto ha pasado por varias etapas entre las que podemos destacar:

- **2017 - Definición de las bases del Proyecto (Fase planeamiento)**

El Ayuntamiento de Madrid, con el apoyo del Ministerio de Fomento y la Sociedad, impulsa la modificación del PGOUM sobre los terrenos del ámbito, sentando las bases del Proyecto Madrid Nuevo Norte.

- **2020 - Aprobación definitiva del Proyecto (Inicio Fase Gestión)**

La aprobación definitiva del Proyecto en julio de 2020, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, puso fin a la fase de planeamiento del proyecto urbanístico y abrió la fase de gestión urbanística para los tres ámbitos con ordenación pormenorizada. Fue el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid quien acordó aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de 1997 en los ámbitos de Planeamiento: APR 08.03 “Prolongación de la Castellana” y APE 05.27 “Colonia Campamento” para la definición de las determinaciones y parámetros de ordenación de la Operación Urbanística “Madrid Nuevo Norte” (MPG).

La MPG estableció la ordenación pormenorizada de tres de los cuatro **ámbitos urbanísticos** de Madrid Nuevo Norte:

- Centro de Negocios de Chamartín (APE 05.31)
- Malmea-San Roque-Tres Olivos (APE 08.20)
- Las Tablas Oeste (APE 08.21)

Por otro lado, existe un cuarto ámbito, el de la *Estación de Chamartín* (APR 05.10), que aún no ha empezado la fase de gestión y está en proceso de definir su ordenación pormenorizada mediante la tramitación de un Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI), trabajo coordinado con la remodelación en curso de la Estación de Chamartín - Clara Campoamor.

Tras la aprobación definitiva de la MPG, los tres primeros ámbitos citados, se encuentran en fase de gestión con ordenación pormenorizada, lo que implica, entre otras actividades, la elaboración de las bases y estatutos de las futuras Juntas de Compensación, la redacción de los proyectos de urbanización y, en un futuro próximo, la de los proyectos de reparcelación.

Todo ello, a los efectos de su tramitación y aprobación municipal, con el objetivo de gestionar, ejecutar y costear las obras de urbanización, como requisito previo necesario para que los terrenos adquieran la condición de solar y puedan ser edificados.

- **2021 - Firma del Convenio Marco de Infraestructuras, creación de una Oficina de la Comunidad de Madrid e inicio de las primeras obras**

En abril de 2021 se firma una adenda modificativa al Convenio para la redacción del proyecto constructivo de las pilas y pilotes de la losa de cubrimiento asociados al túnel de alta velocidad, en la cabecera sur de la Estación de Chamartín para, entre otras cosas, ampliar el objeto del Convenio a una 2ª fase que permitiese la supervisión y aprobación de los proyectos.

En julio de 2021, la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Madrid, ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias), ADIF Alta Velocidad y la Sociedad firmaron el Convenio Marco de infraestructuras singulares previsto en la MPG, un hito relevante para el Proyecto. Este convenio es un instrumento de colaboración público-privada mediante el cual, entre otras cuestiones, las partes firmantes acordaron la coordinación de la ejecución de determinadas infraestructuras clave para el Proyecto y para toda la ciudad.

En septiembre de 2021, debido a la relevancia del Proyecto tanto para el sector público como para el sector privado, la Consejería de Medioambiente, Vivienda y Agricultura crea la Oficina para Madrid Nuevo Norte para facilitar la comunicación y la coordinación entre la Comunidad de Madrid y los distintos agentes intervinientes en el Proyecto, Crea Madrid Nuevo Norte entre ellos, así como promocionar el Proyecto y la región de Madrid.

Para poner en marcha la gestión urbanística, en 2021, Crea Madrid Nuevo Norte impulsó la constitución de las **Comisiones Gestoras de los ámbitos** de planeamiento de *Centro de Negocios Chamartín* y de *Malmea-San Roque-Tres Olivos*:

- *La Comisión Gestora del APE 05.31 Centro de Negocios Chamartín, constituida por más del 80% del suelo, ámbito donde se construirá el gran distrito de oficinas de Madrid Nuevo Norte, con potencial para convertir a Madrid en uno de los distritos de negocios más innovadores del sur de Europa.*
- *La Comisión Gestora del APE 08.20 Malmea-San Roque-Tres Olivos, constituida por propietarios que representan más del 50% del suelo, reuniendo una amplia muestra de la heterogeneidad de la propiedad de este ámbito, incluyendo a particulares, propietarios industriales y promotores inmobiliarios. Este ámbito tiene un carácter residencial, con más de 7.000 viviendas y protagonismo del comercio en planta baja.*

En el tercero de los ámbitos urbanísticos con ordenación pormenorizada, Las Tablas Oeste (APE 08.21), la Sociedad tiene la práctica totalidad de los suelos y aprovechamientos, por lo que no se ha constituido una Comisión Gestora y se constituirá próximamente la Junta de Compensación.

- **2022 - Aprobación de Plan de Coordinación + Propuesta preseleccionada y firma del contrato con la UTE Chamartín Ecosistema Abierto**

Cumpliendo con lo previsto en el Convenio Marco, en 2022 se produce la elaboración y aprobación del Plan de Coordinación y Ejecución de Actuaciones Singulares de Madrid Nuevo Norte por la Comisión de Seguimiento de dicho Convenio. Dicho documento pretende asegurar la compatibilidad y coordinación de las actuaciones singulares y las obras de urbanización propias de los ámbitos de actuación de Madrid Nuevo Norte.

En diciembre de 2022 la propuesta presentada por la UTE Chamartín Ecosistema Abierto formada por *UNStudio*, *b720* y *Esteyco* resulta preseleccionada tras la apertura de plicas del concurso internacional lanzado por Adif Alta Velocidad para la transformación de la Estación de Madrid Chamartín-Clara Campoamor y su integración urbana. En febrero de 2023 se firma el contrato con dicha UTE para los mencionados servicios.

- **2023 - Registro de iniciativa en el ámbito Las Tablas Oeste y tramitación de las bases y estatutos**

Durante el ejercicio 2023, Adif, Adif Alta Velocidad y Renfe registraron la iniciativa de ejecución del ámbito de Las Tablas Oeste, que incluye tanto el proyecto de urbanización, como las bases y estatutos de la futura Junta de Compensación.

En noviembre 2023, el Ayuntamiento de Madrid estimó la iniciativa de ejecución de Las Tablas Oeste. Esta actuación inició formalmente la tramitación de las bases y estatutos de la Junta de Compensación.

La firma de la última adenda del 2023, el 6 de noviembre, dio continuidad al Convenio de Pilas y Pilotes, un acuerdo entre la Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), la entidad pública empresarial ADIF-ALTA VELOCIDAD y la Sociedad Crea Madrid Nuevo Norte, S.A., originalmente firmado el 19 de febrero de 2020 y previamente modificado y prorrogado mediante una adenda el 13 de abril de 2021. En este marco, comenzó la cimentación de la losa de las vías al sur de la Estación de Chamartín - Clara Campoamor.

- **2024 - Compra de los terrenos de las entidades ferroviarias**

Durante el año 2024, el principal hito fue la compraventa en el mes de diciembre de los terrenos y aprovechamientos urbanísticos por parte de Crea Madrid Nuevo Norte a las Entidades Públicas Ferroviarias (Adif, Adif Alta Velocidad, Renfe Operadora y Renfe Ingeniería y Mantenimiento), inicialmente propietarias de los suelos y derechos de aprovechamiento en los recintos ferroviarios de Chamartín y Fuencarral.

La compra de los terrenos y aprovechamientos urbanísticos supuso la entrada en el balance de más de 1.000 millones de euros, y, por otro lado, significó el mejor ejemplo de cómo la colaboración entre las administraciones públicas y la iniciativa privada puede permitir abordar los grandes procesos de transformación y modernización de nuestras ciudades, para hacerlas más prósperas y competitivas.

Además de éste, los hitos más relevantes para la Sociedad durante el año 2024 fueron los siguientes:

- Se aprobaron los estatutos de la Junta de Compensación de Las Tablas Oeste.
 - Arrancó formalmente el proyecto piloto para estudiar los sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS) para evaluar las mejores técnicas de drenaje para la eliminación de contaminantes del agua de lluvia que discurrirá por las calles dentro del desarrollo.
 - Se inició el proceso de consultas a personas con discapacidad para contar con su opinión en los futuros proyectos de urbanización de los ámbitos Centro de Negocios Chamartín y Malmea-San Roque-Tres Olivos.
 - Crea Madrid Nuevo Norte certificó sus sistemas de gestión de *Compliance* Penal y de Canal de Denuncias.
- **2025 - Constitución de la primera Junta de Compensación de Madrid Nuevo Norte y avances en la coordinación y gestión de los cuatro ámbitos (Ver imagen de los cuatro ámbitos en apartado “03.1.2 Madrid Nuevo Norte en Cifras”)**

Los hitos más relevantes en la gestión urbanística de los ámbitos de Madrid Nuevo Norte durante el año 2025 han sido los siguientes:

En fecha 10 de abril de 2025 se constituyó la **Junta de Compensación del APE 08.21 “Las Tablas Oeste”**, quedando inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas (REUC) de la Comunidad de Madrid en julio del mismo año. A partir de dicha inscripción, la Junta adquirió personalidad jurídica plena, siendo el primer ámbito de Madrid Nuevo Norte en alcanzar este hito.

El Proyecto de Urbanización de dicho ámbito, se encuentra pendiente de aprobación definitiva, tras haber sido aprobado inicialmente en marzo del 2025 y haberse superado el trámite de información pública.

Además, el 19 de septiembre de 2025, la Junta de Compensación del APE 08.21 “Las Tablas Oeste” inició la **tramitación en el Ayuntamiento de Madrid** del proyecto de expropiación de los bienes y derechos del único propietario privado no adherido a la Junta.

En relación con el APE 08.20 “Malmea-San Roque-Tres Olivos”, el 27 de mayo de 2025 el Pleno del Ayuntamiento estimó la iniciativa para el desarrollo urbanístico de dicho ámbito. La estimación de la iniciativa supone el inicio de la tramitación del **Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Bases y Estatutos de la futura Junta de Compensación**.

En lo que respecta al APR 05.10, en junio de 2025 se ha iniciado la **tramitación del PPRI**, presentándose en la Comunidad de Madrid el borrador junto con la documentación ambiental para iniciar el trámite de evaluación ambiental estratégica que actualmente se encuentra en fase de consulta.

Asimismo, con el objetivo de facilitar la coordinación y la gestión efectiva de las infraestructuras comunes o compartidas entre los distintos ámbitos de Madrid Nuevo Norte, tanto la MPG como el Convenio Marco prevén la necesidad de constituir un ente instrumental que los agrupe: la **Entidad Urbanística Colaboradora de Coordinación** de Madrid Nuevo Norte. En este sentido, en mayo de 2025, los ámbitos presentaron ante el Ayuntamiento el proyecto de estatutos de dicha entidad, con el fin de obtener su aprobación y proceder a su constitución e inscripción en el **Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras** (REUC). La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid, en sesión celebrada el 9 de octubre, acordó aprobar inicialmente el proyecto de estatutos han sido aprobados inicialmente y someterlo a información pública.

Además, en fecha 23 de junio se firmó la Adenda de prórroga del Convenio Marco por el plazo máximo previsto en la Ley, esto es, por cuatro años adicionales. En fecha 24 de junio se publicó la Adenda en el Registro Electrónico estatal de Órganos e Instrumentos de Cooperación del sector público estatal, requisito para su eficacia. El plazo del Convenio Marco vencía inicialmente el 21 de julio de 2025.

En relación con la ejecución de las infraestructuras comunes entre los cuatro ámbitos de Madrid Nuevo Norte y las comunes entre algunos de ellos, cabe destacar lo siguiente:

- El 12 de mayo de 2025 se presentó para su tramitación en el Ayuntamiento de Madrid el Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización del Emisario a la EDAR y del **Tanque de Tormentas** de Madrid Nuevo Norte (infraestructura compartida entre el APE 05.31 “Centro de Negocios Chamartín”, el APE 08.20 “Malmea-San Roque-Tres Olivos” y el APE 08.21 “Las Tablas Oeste”).
- El 18 de septiembre de 2025 se presentó el Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización de las Infraestructuras Comunes de Madrid Nuevo Norte, incluyendo los **Puentes de Agustín de Foxá y de Santo Domingo** y la instalación, como infraestructura auxiliar de obra, de una planta de gestión y tratamiento de residuos generados durante la ejecución de las obras de urbanización de los ámbitos.

03.1.3.2 Principales actuaciones

El proyecto de renovación urbanística de la Estación de Chamartín - Clara Campoamor tiene como objetivo principal la integración del complejo ferroviario en la trama urbana de Madrid, transformándolo en un espacio moderno y multifuncional. Este ambicioso plan incluye la renovación completa de la estación, que se convertirá en una de las infraestructuras ferroviarias más avanzadas y emblemáticas de Europa.

La nueva Estación de Chamartín - Clara Campoamor no solo será un nodo clave de conectividad en Alta Velocidad, conectando Madrid con otras regiones del país, sino también el principal intercambiador de transporte del norte de la ciudad. Este papel se verá reforzado con la construcción del Intercambiador de Chamartín que facilitará la movilidad y mejorará la accesibilidad para millones de viajeros.

Además de su importancia como núcleo de transportes, el proyecto posicionará al complejo ferroviario como el corazón del nuevo Centro de Negocios de Madrid. Este Centro de Negocios, con relevancia internacional, será un modelo de accesibilidad gracias a su conexión directa con la estación y su óptima integración en el sistema de transporte público.

La transformación de la Estación de Chamartín - Clara Campoamor también incluye la construcción de 180.000 m² de modernas oficinas que darán un impulso económico y social a la zona. Este proyecto, que combina esfuerzos del sector público y privado, es un ejemplo de colaboración estratégica que busca crear un complejo ferroviario y un espacio urbano funcional, sostenible y conectado con el futuro.

Para la remodelación en curso de la Estación de Chamartín - Clara Campoamor, se han redactado tres Anteproyectos asociados:

1. **Anteproyecto de la Estación**, se trata de un anteproyecto global de coordinación de todos los anteproyectos.
2. **Anteproyecto de Urbanización**, que incluye el viario y zonas verdes.
3. **Anteproyecto de Terciario Lucrativo**, que incluye el desarrollo de 180.000 m² de torres de oficinas de última generación repartidos entre la calle Agustín de Foxá y la calle Bambú, para lo que se han analizado las volumetrías, la flexibilidad de los programas, la eficiencia de las plantas de oficinas y la elaboración de un estudio de movilidad vertical.

La redacción de estos Anteproyectos se ha realizado en coordinación con el borrador del Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI), cuya tramitación se ha iniciado en junio de 2025. Las versiones definitivas de los Anteproyectos deberán ser coherentes con el PPRI que finalmente resulte aprobado.

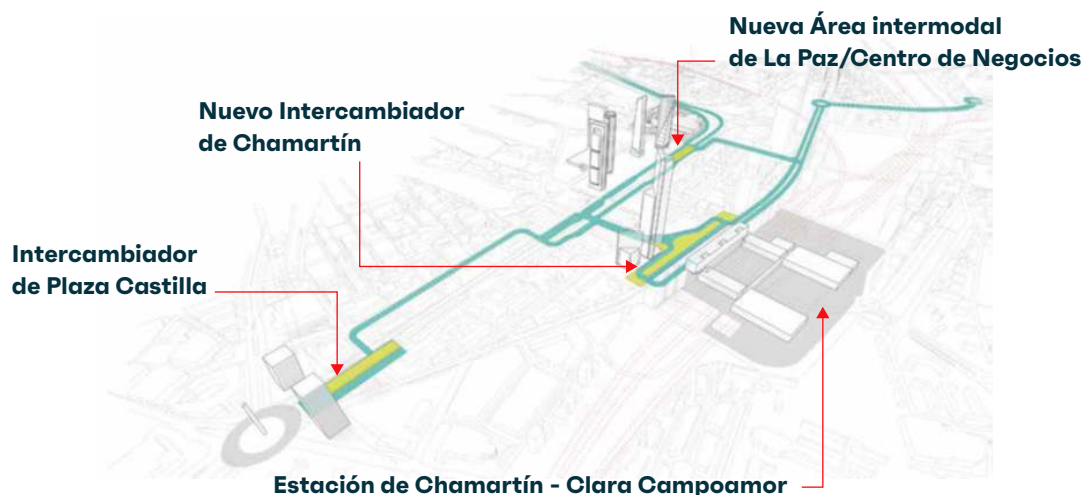
Nueva Red de Transporte Público

El Proyecto desarrolla un innovador modelo de transporte público de acuerdo con las demandas de los ciudadanos, creando una gran red hiperconectada y accesible que conecta la red de Cercanías y Alta Velocidad con una nueva línea de Metro y los autobuses urbanos e interurbanos. Los análisis y conclusiones siguientes se extraen del Estudio de Tráfico y Movilidad de la MPG.

Se crea una nueva línea de metro con 3 paradas (Centro de Negocios, Fuencarral Sur y Fuencarral Norte), una nueva estación de cercanías en el sur de Fuencarral y la renovación de la estación de cercanías actual en el norte del ámbito. Gracias a este modelo, el 95% de las viviendas y las oficinas estará a menos de 10 minutos a pie de un nodo intermodal de transporte, favoreciendo que el transporte público se convierta en la opción preferida de los ciudadanos.

Esta red se articulará mediante dos nuevos intercambiadores y otras zonas de intercambio modal en superficie:

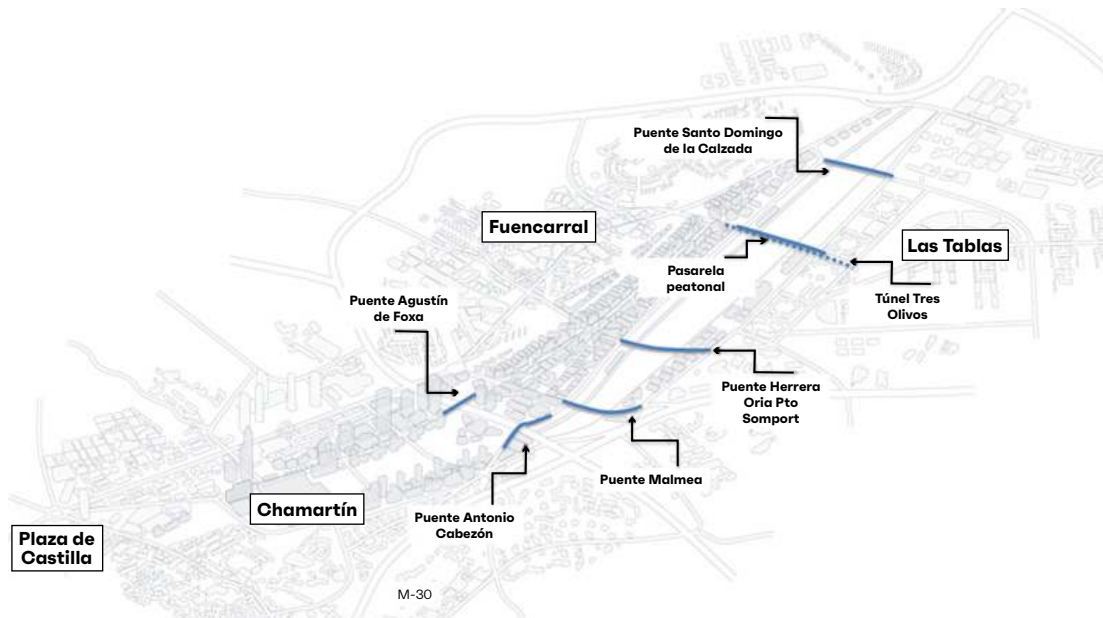
- **Intercambiador de Chamartín.** Gran infraestructura subterránea junto a la nueva en la Estación de Chamartín - Clara Campoamor, será clave para el transporte público de todo el norte de la ciudad, con capacidad para más de 105.000 pasajeros al día.
- **Área intermodal de La Paz.** Área de intercambio modal que se instalará sobre el cubrimiento del último tramo del Paseo de la Castellana frente al Hospital La Paz y el entorno de oficinas de las Cuatro Torres y Caleido, y que permitirá reordenar la operativa de las 40 líneas de autobuses interurbanos que dan servicio a la zona.
- **Zonas de intercambio en superficie en Fuencarral,** las dos nuevas estaciones de Metro y las dos de Cercanías ubicadas en la zona norte de la actuación, estarán situadas a menos de 250 m entre ellas, creando dos potentes áreas de intercambio de viajeros en superficie en el norte del ámbito.



Esta nueva red se complementa con una extensa red ciclista e itinerarios peatonales accesibles y seguros, para combinar el transporte público con la actividad física en la vida cotidiana, de forma que se produce un cambio de paradigma, permitiendo minimizar el uso del vehículo privado.

Conexiones entre barrios

Otra de las claves de este Proyecto es que tratará de solucionar el aislamiento de los barrios históricamente separados por las vías del tren. Y para ello, se ejecutarán 200.000 m² de cubrimiento de vías, 5 nuevos puentes, un túnel y una pasarela. Todas estas nuevas infraestructuras servirán de conexión (norte-sur y este-oeste) entre el nuevo desarrollo y el resto de la ciudad.



Zonas Verdes

Madrid Nuevo Norte creará más de 400.000 m² de nuevas zonas verdes con dos espacios singulares:

- **El Parque Central**, que se construirá sobre las vías del tren en el ámbito del Centro de Negocios Chamartín.
- **El Eje Ambiental**, con el que se culminará el eje de Prado-Recoletos-Paseo de la Castellana, conectando la ciudad con la naturaleza del monte de El Pardo y el Bosque Metropolitano.



Gestión Hídrica

Dentro de la importante apuesta de Madrid Nuevo Norte por la sostenibilidad, se prestará especial cuidado a la gestión hídrica, reponiendo y mejorando seis estructuras hidráulicas estratégicas del Canal de Isabel II (lo que supone renovar más de 12 km de conducciones, tal y como incorporan los Proyectos de Urbanización), ampliando el uso de agua regenerada y recuperando el ciclo natural del agua de lluvia gracias al uso generalizado de suelos permeables.

Equipamientos Públicos

El Proyecto destinará más de 250.000 m² de suelo a nuevos equipamientos públicos que servirán para cubrir no solo los requisitos de servicios educativos, instalaciones de salud o espacios culturales de los nuevos vecinos que vengan a vivir a la zona, sino también las demandas históricas de espacios públicos de los barrios limítrofes.

Viviendas

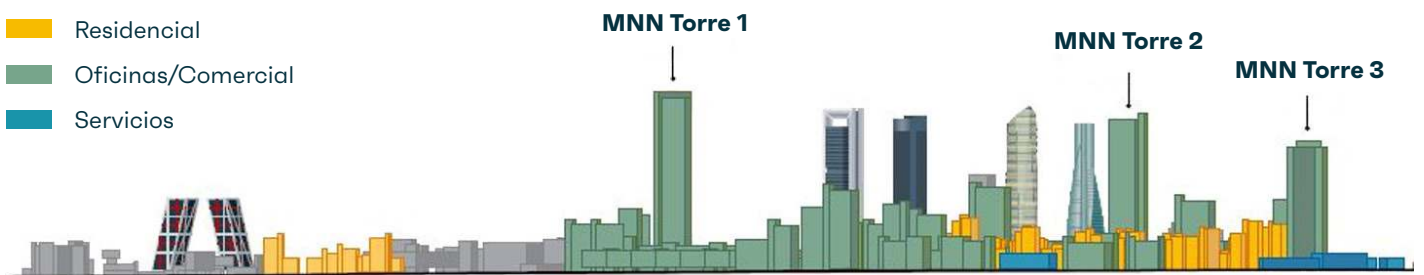
Madrid Nuevo Norte construirá 10.500 nuevas viviendas de las que aproximadamente un 38% estará sujeto a políticas públicas de acceso a la vivienda, en suelo de titularidad municipal. Este porcentaje incluye íntegramente el 10% de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Madrid, que se materializará en aprovechamientos residenciales.

Centro de Negocios

El Centro de Negocios, que se va a levantar junto a la Estación de Chamartín - Clara Campoamor y a menos de 15 minutos del Aeropuerto Adolfo Suárez - Madrid Barajas, según nota de prensa del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, se convertirá en un referente internacional a la hora de atraer empresas, talento, inversión y generar empleo de calidad. Un Centro de Negocios situado alrededor de un innovador espacio verde que cubrirá las vías del tren, accesible y vibrante, pensado para desarrollar la actividad económica más avanzada e impulsar la economía del conocimiento.

El nuevo Centro de Negocios incluirá avances en materia de descarbonización (más detalle en el apartado "04.2 Medidas para prevenir la contaminación y mitigar las emisiones de GEI") y ciudad inteligente con la identidad y la calidad de vida del Madrid de siempre y con un innovador concepto de oferta residencial ligada a la actividad económica y a la atracción de talento.

Este Centro de Negocios transformará el *skyline* de Madrid con oficinas de última generación, adaptadas a las nuevas necesidades que demandan las empresas, incluyendo la torre más alta de España, que podrá superar los 300 m de altura.



Nuevo viario

Las calles que estructurarán Madrid Nuevo Norte y servirán de conexión entre los barrios serán:

Eje ambiental. La nueva “Castellana verde”, se extiende hacia el norte de la M-30 a través de una infraestructura verde, una red lineal de parques que integra plantaciones adaptadas al clima acompañadas de áreas peatonales, carriles ciclistas y diversos equipamientos que introduce la naturaleza en la ciudad y que permitirá conectar con el Bosque Metropolitano, el Arco Verde y la Cuenca Alta del Manzanares.

Agustín de Foxá, será la vía vertebradora de Madrid Nuevo Norte, que se prolongará conectando la Estación de Chamartín - Clara Campoamor con los nuevos ámbitos. Destacar que esta calle articulará la mayor parte de la red de transporte público: autobuses urbanos, con un carril de circulación de uso exclusivo para autobuses y Metro. Además, tendrá un nivel bajo rasante para el tráfico logístico, aparcamientos de oficinas y viviendas en Centro de Negocios y acceso de autobuses al intercambiador.

Otros ejes. El actual eje que conforman la calle Bambú y la Avenida de Burgos conectará pasada la M-30 con la calle Antonio de Cabezón, que al igual que Agustín de Foxá, recorrerá longitudinalmente Madrid Nuevo Norte, sirviendo de acceso a las dos estaciones de Cercanías. El puente que actualmente conecta la calle Mauricio Legendre con Fuencarral se ampliará y mejorará, y se convertirá en el principal acceso peatonal y ciclista hacia el nuevo eje verde.

03.1.3.3 Planes especiales (PE)

Adicionalmente a las actuaciones principales y proyectos constructivos de urbanización e infraestructuras, se encuentran en redacción otros planes de interés como:

Objeto-Alcance PE Centro de Negocios Chamartín

Plan Especial de Redes Públicas para las parcelas 07, 10, 11, 06, 08, 16, 33, 34, 35, 36 y 37 del APE 05.31 “Centro de Negocios Chamartín”.

Objeto-Alcance PE CYII

Plan Especial de Infraestructuras del CYII y de adaptación de la ordenación vigente, en el ámbito del APE 08.20 “Malmea-San Roque-Tres Olivos” y sus actuaciones exteriores. Retranqueo de tuberías Canal del Atazar, Canal Alto, Canal de Santillana y nuevo Depósito de Valdelatas.

Objeto-Alcance PE SGF-SIP

Plan Especial para la Modificación de la Ordenación Pormenorizada del Ámbito APE 08.20 “Malmea-San Roque-Tres Olivos” en el Acceso al Recinto Ferroviario de Fuencarral y en la parcela SIP-01-EE.

Además, dada la relevancia para Madrid Nuevo Norte se está haciendo el seguimiento y coordinación de las actuaciones singulares y proyectos en los que están trabajando las Administraciones Públicas: la ampliación de la Estación Regeneradora de Aguas Residuales en Valdebebas, el Soterramiento de Castellana, Nudo Norte Fase-I (terminadas obras) y Fase-II, Nudo Fuencarral (terminado Anteproyecto), Pliego Metro (obra civil y Plan Especial), nueva Estación de Chamartín Clara - Campoamor, y nueva Estación de Cercanías Fuencarral Sur.

03.1.4 Contribución de Madrid Nuevo Norte al desarrollo sostenible

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) son una llamada de Naciones Unidas a todos los países del mundo para afrontar los grandes desafíos a los que se enfrenta la humanidad. Su objetivo es garantizar que todas las personas tengan las mismas oportunidades y puedan llevar una vida mejor sin comprometer el futuro de nuestro planeta.

Los ODS son un marco para analizar, comprender y medir el efecto que los proyectos de desarrollo urbano tienen en las ciudades. Por eso, muchas ciudades globales alinean con ellos sus estrategias y la elaboración de informes locales voluntarios.

Madrid es una de esas ciudades globales y, desde la creación de la Agenda 2030, ha mostrado un compromiso que se materializó en la elaboración, en marzo de 2021, de la Estrategia de Localización de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 en la Ciudad de Madrid.

En marzo de 2023 el Ayuntamiento de Madrid publicó su Informe Voluntario Local (*Voluntary Local Review*), informe cuyo objetivo es revisar los esfuerzos de la ciudad en la consecución de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. Es un documento que promueve acciones concretas y de colaboración hacia la implementación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible.



Madrid Nuevo Norte contribuye a la consecución de los ODS desde sus inicios. En este contexto, en 2021 Crea Madrid Nuevo Norte empezó a colaborar con el Ayuntamiento de Madrid para alinear la contribución del Proyecto con la estrategia municipal y convertirlo en un impulsor que permita a la ciudad alcanzar sus objetivos.

Por eso, por demostrar su vocación de contribuir a la Agenda 2030, Crea Madrid Nuevo Norte decidió identificar, determinar, y analizar los impactos que el proyecto urbanístico proyectará sobre su entorno mediante una metodología desarrollada por ONU-Habitat y en colaboración con el Ayuntamiento de Madrid, que aporte rigor científico a la medición.

El proyecto se destacó en el Informe Voluntario Local de Madrid con un capítulo especial que refleja su relevancia y la envergadura de su desarrollo.

Gracias a este esfuerzo de colaboración con el Ayuntamiento de Madrid, Madrid tratará de posicionarse como una de las ciudades a nivel mundial para intentar trasladarse hacia objetivos locales y así poder cumplir con los compromisos y objetivos de desarrollo implantados por los planes europeos.

Se prevé que Madrid Nuevo Norte contribuya a los ODS, como queda reflejado a continuación, según el informe Madrid *Voluntary Local Review* del Ayuntamiento de Madrid 2023:



Fin de la pobreza:

- El Proyecto causará un notable impacto sobre la economía a escala regional y nacional. Con la creación de empleo, se crearán oportunidades y una mejor calidad de vida para todos los ciudadanos, lo cual impulsará la recuperación económica.



Hambre cero:

- En línea con la erradicación del hambre, el crecimiento económico será sostenible, inclusivo y equitativo y, por tanto, mejorará los niveles de vida básicos de los habitantes.



Salud y bienestar:

- El Proyecto dispondrá de un plan de participación ciudadana para generar un entorno que proporcione bienestar.
- Se pretende mejorar la salud de los ciudadanos fomentando la actividad física y la reducción de la contaminación, para lo cual, se crearán rutas cardiosaludables y zonas deportivas que favorecerán la salud mental, se diseñarán vías peatonales y carriles bici segregados, se ampliarán los equipamientos sanitarios y se regenerarán los suelos contaminados.



Educación de calidad:

- El Proyecto urbanístico plantea la construcción de dos colegios públicos y un instituto con más de 3.000 plazas que contribuirán a una educación de calidad.



Igualdad de género:

- Se han mantenido reuniones con los vecinos y se ha escuchado a los colectivos para construir una ciudad que responda a las necesidades de las personas.



Gestión eficiente del agua:

- Madrid Nuevo Norte ha implantado medidas para la reutilización del agua, con una nueva red de agua regenerada para el riego de las zonas verdes públicas y para la limpieza viaria.
- Ha mejorado la eficiencia hídrica de los edificios e infraestructuras.
- Incorpora sistemas de drenaje sostenible a escala urbana para la captación, retención e infiltración.
- Se renovarán y actualizarán kilómetros de instalaciones del Canal de Isabel II, que abastecen el consumo del 80% de la población de la capital y se trabaja, además, en reducir un 50% el consumo de agua potable.



Uso de energía limpia:

- Se implantará un sistema energético progresivamente descarbonizado y el uso de energías renovables estará por encima de lo que dictan las normas de edificación
- Asimismo, se apuesta por medios de transporte sostenible y electrificado frente a la energía de origen fósil y la construcción de edificios con exigencias en eficiencia energética superiores a los edificios de consumo casi nulo (generando hasta el doble de energía renovable en los edificios privados y hasta cuatro veces en los públicos).
- También se está analizando la posibilidad de implantar redes de calefacción y de aire frío a escala de distrito, lo que supondría un significativo ahorro y una gestión más racional.



Trabajo decente y crecimiento económico:

- El crecimiento económico sostenido, impulsa el progreso y crea empleos dignos.
- Madrid Nuevo Norte va a suponer un notable impacto positivo sobre la economía a escala regional y nacional.
- Se crearán 350.000 empleos ligados al Proyecto, lo cual hará que se reduzca en un 1,7% la tasa de desempleo en Madrid en 2030. Además, aportará 15.200 millones de euros al PIB del país.



Industria, innovación e infraestructuras:

- Madrid Nuevo Norte ofrece una nueva forma de construir buscando que las nuevas viviendas y la ciudad sean sostenibles e inteligentes, creando, por ejemplo, un espacio público con un jardín del viento y ambientes sensoriales de luz y sonido.



Reducción de las desigualdades:

- Parte de la riqueza generada se distribuirá entre Madrid y otras comunidades autónomas. Como se puede ver en el informe realizado la UCM y la UAM, que se mencionan en la presente Memoria No Financiera, el Proyecto tendrá un impacto directo en la economía local, regional y nacional, contribuyendo al PIB de Madrid y de otros territorios como Cataluña, Castilla La Mancha, Comunidad Valenciana y resto de CC.AA.



Lograr una ciudad y comunidad sostenibles:

- Madrid Nuevo Norte desarrolla un modelo urbano denso y de usos mixtos en el que se crearán nuevas conexiones de transporte público, equipamientos culturales, nuevas zonas verdes y espacios libres para uso público, pensado para el bienestar de las personas.
- Igualmente, el uso más eficiente de los recursos naturales disponibles logrará una ciudad más sostenible.
- También se ha fomentado la participación ciudadana para involucrar a los habitantes en el diseño y en el uso responsable de la ciudad y se han elaborado medidas para mitigar la afección de las obras mientras duren los trabajos de urbanización, entre otros.



Producción y consumo responsables:

- Madrid Nuevo Norte cuenta con una estrategia de sostenibilidad y tiene entre otros objetivos, la gestión eficiente del agua y los residuos para ayudar al impulso de la economía, tal y como se plasman en la Estrategia de sostenibilidad de la MPG y posteriormente desarrollados en los Marcos Directores correspondientes.



Lucha contra el cambio climático:

- Madrid Nuevo Norte colabora en la misión de ciudades climáticamente neutras. Para hacer frente a la emergencia climática abarcan desde la naturalización del entorno urbano para absorber dióxido de carbono a técnicas para la reducción del efecto isla de calor (aumento de temperatura en los espacios públicos por la creación de microclimas no deseados) mediante la adecuada selección de materiales y vegetación, además de la inclusión de elementos que aporten sombra y mejora del confort térmico.



Vida submarina:

- El aumento de la capacidad y la mejora de los sistemas de depuración de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Valdebebas contribuye a la reducción de la contaminación en el río Jarama desde el arroyo, de Valdebebas hasta el río Henares, que forma parte del sistema hidrológico interconectado de la cuenca del río Tajo, que a su vez desemboca en el océano Atlántico y, por lo tanto, tiene un impacto positivo en la meta 14.1 de reducción de la contaminación de mares y océanos.



Vida de ecosistemas terrestres:

- Madrid Nuevo Norte dispondrá de una extensa red de zonas verdes y espacios libres públicos, permitiendo que la biodiversidad de la Sierra de Madrid penetre en la ciudad.



Paz, justicia e instituciones sólidas:

- El Proyecto mantiene un compromiso con la legalidad y se actúa de forma honesta, íntegra y transparente.



Alianzas para lograr los objetivos:

- Madrid Nuevo Norte es un referente de colaboración público-privada.

03.2 Aspectos generales de la Compañía

03.2.1 Modelo de negocio de Crea Madrid Nuevo Norte

03.2.1.1 Sobre la Sociedad

Durante sus más de 30 años, la Sociedad ha pasado por varias etapas en las que su nomenclatura y participación accionarial han evolucionado:

- **Hasta 2015:** Constitución de la compañía **“Desarrollo Urbanístico de Chamartín, S.A.”** (DUCH), con la participación accionarial del Grupo BBVA y del Grupo Empresarial San José, y con el objetivo único de impulsar y desarrollar el Proyecto adjudicado por Renfe, entonces dependiente del Ministerio de Fomento.
- **Desde 2015:** DUCH cambia su denominación social y pasa a llamarse **“Distrito Castellana Norte, S.A.”** El Proyecto crece en su definición y se prepara para comenzar la siguiente etapa.
- **En 2022,** Distrito Castellana Norte, S.A., ya con Merlin Properties en su accionariado desde el año 2019, cambia su denominación a **“Crea Madrid Nuevo Norte, S.A.”** reflejando que se ha dejado atrás la etapa de planeamiento y consolidando su actividad en la fase de gestión urbanística y ejecución.



03.2.1.2 Actividad principal de la Sociedad

Crea Madrid Nuevo Norte es la Sociedad propietaria mayoritaria de los terrenos y aprovechamientos urbanísticos de Madrid Nuevo Norte, que impulsa junto con el Ayuntamiento de Madrid, el resto de propietarios y otros agentes, los servicios técnicos necesarios y la coordinación general del conjunto del Proyecto.

03.2.1.3 Objeto Social

La Sociedad tiene por objeto la realización de todo tipo de actividades de carácter inmobiliario, incluyendo la construcción, tenencia, explotación, arrendamiento, enajenación, gestión y administración de edificaciones, equipamientos comerciales y de toda clase de bienes inmuebles, y el estudio, promoción, gestión, explotación, asesoramiento o ejecución de proyectos inmobiliarios, urbanísticos y comerciales.

03.2.1.4 Ubicación de la sede social

Crea Madrid Nuevo Norte está domiciliada en el Paseo de la Castellana 216, planta 15, 28046, Madrid.

03.2.1.5 Ámbito de desarrollo y ubicación de la actividad de la Sociedad

Crea Madrid Nuevo Norte centra su actividad en dotar a Madrid del proyecto que supondrá un motor de cambio para la ciudad y una gran oportunidad estratégica para que dé el salto cualitativo dentro de las principales capitales de Europa. La envergadura del proyecto hace necesario hablar de un proyecto de país, con efectos en el empleo y en el PIB que beneficiarán a toda España, tal y como muestra el estudio de la Universidad Autónoma de Madrid, basado en los datos extraídos del expediente de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM).

03.2.2 Crea Madrid Nuevo Norte en Cifras

En la actualidad, Crea Madrid Nuevo Norte cuenta con un patrimonio neto de más de 519 millones de euros, y al cierre del ejercicio 2025, último año de presentación de resultados, y según las cuentas anuales auditadas, el total del activo de Crea Madrid Nuevo Norte fue superior a los 1.349 millones de euros.

03.2.3 Organización, forma jurídica y Estructura de la Compañía

03.2.3.1 Propiedad y forma jurídica

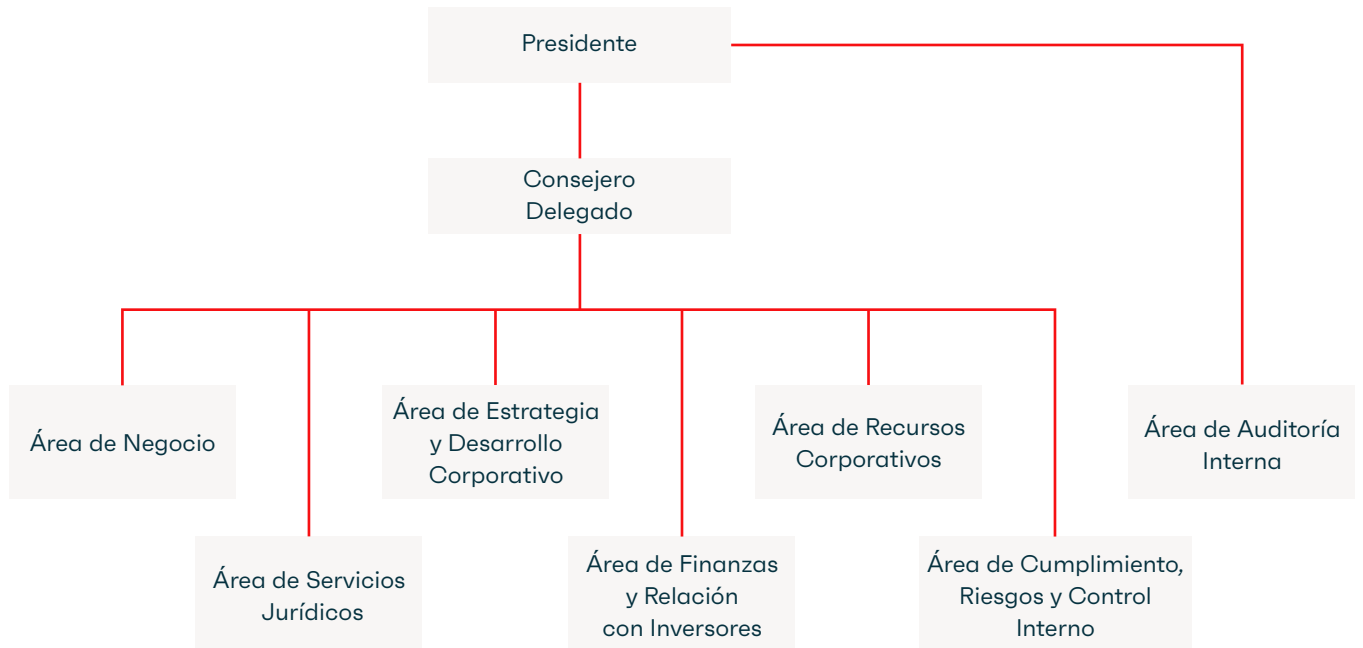
La Sociedad Crea Madrid Nuevo Norte, S.A. es una entidad jurídica participada de forma mayoritaria por el Grupo BBVA, con otros dos accionistas, Merlin Properties y Grupo San José.

- **Inverahorro, S.L.** (sociedad filial del Grupo BBVA), participación del **75,54%**.
- **Merlin Properties SOCIMI, S.A.**, participación del **14,46%**.
- **Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.** (sociedad filial de Grupo Empresarial San José), participación del **10,00%**, sobre el capital social.

La Sociedad se constituyó en 1993 como consecuencia de un concurso convocado por RENFE para la adjudicación preferente de determinados suelos y derechos de aprovechamiento urbanístico, en relación con el desarrollo urbanístico del recinto ferroviario de Chamartín.

En diciembre de 2024 se formalizó la **escritura de compraventa de los terrenos y aprovechamientos** de las Entidades Públicas Ferroviarias dentro del ámbito de Madrid Nuevo Norte a favor de Crea Madrid Nuevo Norte.

03.2.3.2 Estructura



03.3 Estrategia y objetivos de la Compañía

Tal y como se ha detallado en el apartado “03.2.1 Modelo de Negocio de Crea Madrid Nuevo Norte”, su objetivo es impulsar, en colaboración con las Administraciones Públicas y el resto de propietarios privados, el proyecto de regeneración urbana conocido como Madrid Nuevo Norte, estableciendo la sostenibilidad como un elemento de su desarrollo, desde el punto de vista social, medioambiental y económico.

Entre los objetivos y estrategias que se recogen en el Proyecto y que guían la actividad que viene desarrollando Crea Madrid Nuevo Norte, se encuentran los siguientes, desarrollados en profundidad en el apartado “04 La transformación urbana de una ciudad, que conserva y cuida su Entorno” y en el apartado “05 La transformación urbana de una ciudad, que involucra a la ciudadanía y al Equipo”, de esta Memoria:

- **Integración urbanística:** el Proyecto tiene como objetivo solucionar la división que crean las instalaciones ferroviarias en el norte de la ciudad, conectando barrios que llevan décadas divididos y aislados por las vías del tren. El cubrimiento de las vías de tren, así como la construcción prevista de los nuevos puentes, túneles, nudos de comunicación y edificios, renovarán la estructura urbanística del Madrid actual. El Proyecto tiene el potencial de mejorar la calidad de vida de los madrileños gracias a la creación de nuevas viviendas, amplias zonas verdes, dotaciones públicas como centros educativos, sanitarios, culturales y deportivos y, espacios públicos de calidad.
- **Mejora de las condiciones medioambientales:** Uno de los objetivos fundamentales del desarrollo de Madrid Nuevo Norte es proporcionar un entorno donde los valores ambientales se conciben como un elemento más de la trama urbana. Por ello, Madrid Nuevo Norte se presenta como un espacio urbano y natural capaz, no solo de optimizar y regenerar recursos naturales, sino de crearlos y mejorarlos constituyendo en sí mismo un sistema ecológico que nutre a la ciudad de Madrid de valiosos servicios ecosistémicos.
- **Mejora en la movilidad:** En Madrid Nuevo Norte el transporte público ha sido el principal eje de diseño, sobre el que después se ha ido formando el plan urbanístico, analizado en el Estudio de Tráfico y Movilidad de la MPG. El Proyecto rompe una inercia de diseño muy ligada al siglo XX en el que se diseñaba primando los desplazamientos en vehículo privado. Además de la extensa red de transporte público, que se desarrolla partiendo de la Estación de Chamartín - Clara Campoamor, el propio diseño urbano, compacto y de usos mixtos, reduce las necesidades de movilidad, haciendo que los desplazamientos a pie y en bicicleta sean una opción prioritaria. La remodelación de la Estación de Chamartín - Clara Campoamor y la ampliación del servicio de transporte público permitirá un modelo de movimiento más sostenible en la ciudad de Madrid y con el resto de España, con el objetivo de crear un único sistema ferroviario de alta velocidad para toda España. Se trata de un modelo de ciudad compacta que pretende vivir, trabajar y acceder a los servicios necesarios, sin tener que desplazarse grandes distancias. Todo ello, en un entorno que aspira a ahorrar millones de desplazamientos y reducir así la huella de carbono, con calles pensadas para ser caminadas, amplios espacios públicos y una completa red de carriles bici.

03.4 Plan de acción de la Compañía

03.4.1 Principales retos

Un proyecto de consenso

Madrid Nuevo Norte, es un proyecto de consenso dentro de una actuación urbanística, que consiguió establecer un acuerdo entre todas las partes implicadas:

- Comunidad de Madrid.
- Ministerio de Fomento.
- ADIF, ADIF-Alta Velocidad, Renfe Ingeniería y Mantenimiento y Renfe Operadora.
- Otras Administraciones Públicas.
- Grupos políticos con representación en el Ayuntamiento.
- Ciudadanos y vecinos.
- Promotores privados.



Enfoque urbanístico

En el Madrid que se está creando, se pretende que los servicios esenciales estén al alcance de todos. Un modelo de ciudad denso y compacto que se traduce en un entorno urbano donde prácticamente todo lo que necesitas ocurre a menos de 10 minutos a pie de un transporte de alta capacidad, un lugar más amable y pensado para las personas. Colegios, parques, centros de salud, tiendas, museos... convivirán y se entremezclarán con las viviendas y las oficinas.

Smart City

La verdadera ciudad inteligente no es la que suma más artefactos tecnológicos, sino la que es capaz de incorporar la innovación y la tecnología de forma coherente, con el objetivo de mejorar la vida de los ciudadanos.

La creación de un distrito inteligente en Madrid Nuevo Norte busca explotar el verdadero potencial de una ciudad digital: atender a las personas dentro de la toma de decisiones, introducir mejoras en su calidad de vida y lograr un entorno más eficiente desde el punto de vista medioambiental y social.

Innovación e implicación social

Madrid Nuevo Norte plantea nuevas soluciones a problemas y retos latentes en los barrios de su entorno y en el conjunto de la ciudad, enfocados a mejorar la calidad de vida de las personas a través de formas de colaboración innovadoras entre la empresa, las Administraciones Públicas y la sociedad civil.

La innovación social en Madrid Nuevo Norte se traduce en nuevos procesos, prácticas y métodos para llevar a cabo iniciativas que cuenten con la participación de vecinos y colectivos. Estos se transforman en actores de su propio desarrollo, fortaleciendo así el sentimiento de pertenencia y convirtiéndose en agentes del cambio en sus propios barrios.

El principal objetivo de estas iniciativas es implicar a la sociedad civil en su conjunto para buscar respuestas más eficaces a las demandas de la ciudadanía, poniendo el foco en aspectos tan importantes como el equilibrio urbano-rural o la introducción de la perspectiva de género en el diseño urbano.

Recuperando barrios y uniendo personas

Madrid Nuevo Norte sigue una tendencia creciente entre las ciudades más importantes del mundo: aprovechar la oportunidad que ofrecen terrenos degradados, habitualmente ocupados por infraestructuras de transporte o industrias en desuso, en sus zonas céntricas.

Las ventajas de recuperar vacíos urbanos frente a nuevos desarrollos que expanden la ciudad son muchas: no sólo se consigue conectar zonas aisladas y mejorar la movilidad, sino que optimiza los recursos naturales y hace que los equipamientos y las infraestructuras sean utilizados por más ciudadanos, haciendo ciudades más sostenibles.

El diseño de Madrid Nuevo Norte no se implanta como algo ajeno a su entorno, sino que se integra totalmente en la ciudad existente, prolongando las calles, preservando el carácter y la identidad de los barrios que rodean al Proyecto y poniendo en valor su patrimonio histórico y cultural.

03.4.2 Actividades destacadas

Constitución de la Junta de Compensación del Ámbito de Las Tablas Oeste. (Ver imagen de los cuatro ámbitos en apartado “03.1.2 Madrid Nuevo Norte en Cifras”)

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su sesión del 25 de abril de 2024, dio su aprobación inicial al Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación para la creación de la Junta de Compensación del APE 08.21 Las Tablas Oeste. Este acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 22 de mayo de 2024, abriendo un periodo de información pública de veinte días. Asimismo, se notificó de forma individualizada a todas las personas propietarias afectadas dentro del ámbito. Posteriormente, en sesión ordinaria del 18 de julio de 2024, la Junta de Gobierno aprobó de manera definitiva el mencionado proyecto, cuyo acuerdo se hizo público en el BOCM el 12 de agosto de 2024.

Finalmente, la Junta de Compensación fue constituida el 10 abril de 2025 e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas de la Comunidad de Madrid el 17 de julio de 2025.

Estimación de la iniciativa del Ámbito Malmea- San Roque- Tres Olivos.

El Pleno del Ayuntamiento de Madrid, en su sesión de 27 de mayo de 2025, estimó la iniciativa para el desarrollo urbanístico del APE 08.20 “Malmea-San Roque-Tres Olivos”, dando paso al inicio de la tramitación del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación para la constitución de la Junta de Compensación y redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización del ámbito.

Impulso en la gestión y coordinación de las infraestructuras comunes y compartidas de Madrid Nuevo Norte.

Con el objetivo de facilitar la coordinación y la gestión efectiva de las infraestructuras comunes y compartidas entre los distintos ámbitos de Madrid Nuevo Norte, tanto la MPG como el Convenio Marco prevén la necesidad de constituir un ente instrumental que los agrupe.

En este sentido, en mayo de 2025, los ámbitos presentaron ante el Ayuntamiento el Proyecto de estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Coordinación de Madrid Nuevo Norte, con el fin de obtener su aprobación y proceder a su constitución e inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras (REUC)

En lo que respecta a la ejecución de las infraestructuras comunes y compartidas, cabe destacar que, en los meses de mayo y septiembre, fueron presentados en el Ayuntamiento de Madrid el Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización del Emisario a la EDAR y del Tanque de Tormentas de Madrid Nuevo Norte (infraestructura compartida entre el APE 05.31 “Centro de Negocios Chamartín”, el APE 08.20 “Malmea-San Roque-Tres Olivos” y el APE 08.21 “Las Tablas Oeste” y el Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización de las Infraestructuras Comunes de Madrid Nuevo Norte, respectivamente).

Diseño de la Acción: **Área Demostradora de Acción climática** (cuyo desarrollo se indica en la página 45 de esta Memoria No Financiera). Consciente de la complejidad de los retos normativos y técnicos a superar para lograr una innovación sostenible efectiva, el Ayuntamiento de Madrid ha creado la figura de Área Demostradora de Acción Climática (ADAC), siendo el Centro de Negocios Chamartín en Madrid Nuevo Norte la primera zona en adoptar esta figura. Este espacio tiene como objetivo promover la excelencia ambiental y avanzar en la descarbonización de la ciudad, explorando la posibilidad de disminuir las emisiones en el futuro distrito empresarial.

Para ello, se analizan retos técnicos, administrativos y jurídicos, y se implementan mecanismos para superar obstáculos de innovación, recogidos en un Plan de Acción revisado cada tres años. Además, se establece una Comisión de Seguimiento con representantes del Ayuntamiento, la Comunidad de Madrid y propietarios de suelo, que supervisa el cumplimiento de los objetivos climáticos y evalúa aspectos regulatorios, técnicos y de gobernanza.

En 2024, se constituyó la Comisión de Seguimiento de la ADAC en la cual se han formado Grupos de Trabajo de los temas fundamentales en marcha:

- Grupo de Trabajo de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) y uso del Agua Regenerada en parcelas privadas para riego de zonas verdes y recarga de inodoros.
- Grupo de Trabajo de Energía, que tratará temas relacionados con la posible implantación de una red de distrito de frío y calor en el ámbito Centro de Negocios.

Y se han celebrado varias sesiones de trabajo en ambos grupos.

Diseño de la acción: **Proyecto Piloto de SUDS**

Durante este ejercicio 2024 destaca la construcción y puesta en marcha un proyecto piloto de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible cuyo objetivo es comprobar cualitativa y cuantitativamente la eficacia de dos técnicas de drenaje urbano sostenible para tratar las aguas de escorrentía de lluvia procedente de viario y aparcamiento.

Las labores de monitorización se han iniciado en 2024 y se prolongarán al menos a lo largo del año 2025 y 2026. El resultado obtenido en esta prueba está previsto que se traslade al diseño final de los SUDS en Madrid Nuevo Norte, siempre que los resultados sean favorables y sea viable técnica y económicamente.

El proyecto piloto ha permitido además impulsar la digitalización de los procesos de obra que llevarán a cabo en un futuro en Madrid Nuevo Norte. Tomando como punto de partida la ejecución del piloto de SUDS, se han testado diferentes métodos tecnológicos y de toma de datos digitales para el control y avance de las obras, como por ejemplo sistemas de captura de datos con drones y móviles.

Durante 2025, se ha constituido el Grupo de Trabajo de Biodiversidad, con el objetivo de definir un sistema de indicadores de medición y seleccionar especies vegetales que favorezcan la biodiversidad y los servicios ecosistémicos en entornos urbanos densos.

Se han celebrado sesiones de trabajo en los grupos técnicos ya constituidos, con avances en el desarrollo de criterios para el uso de agua regenerada, la identificación de actuaciones para la mejora de su calidad y la revisión de aspectos administrativos vinculados al despliegue de redes de distrito.

Redacción de **Nuevos Proyectos** y desarrollo de **Nuevos trabajos**, entre los cuales destacan:

- *Estudios de Impacto Ambiental* de los proyectos de urbanización, según requisitos de la nueva normativa ambiental aprobada.
- *Debida diligencia* de los suelos objeto de compraventa con las Entidades Ferroviarias
- *Caracterización analítica* de las Actividades potencialmente contaminadoras de suelo de diversas fincas en el ámbito urbanístico.

Actualización del Estudio de la Propiedad de las fincas del proyecto, incluyendo la elaboración de fichas individuales de propiedad y coordinación. Como ayuda a las labores de gestión en este campo se trabaja, entre otras acciones, en la elaboración de un visor del inventario que permitirá acceder a la información, los datos y la localización de las mismas de una manera rápida y ágil.

Se reseña que la redacción de todos los proyectos se está desarrollando conforme al certificado “*Building Information Modeling*” (BIM), acorde con los procedimientos que **han permitido obtener a Crea Madrid Nuevo Norte la certificación ISO 19650 de gestión de la información BIM**, de esta manera queda acreditada la organización y digitalización de la información relativa a trabajos de edificación y de ingeniería civil.

El certificado, que se ha obtenido de forma coordinada con las Administraciones implicadas, se ha revalidado durante el presente ejercicio 2025 ampliando el alcance a la gestión de la obra. Con este nuevo hito se refuerza el compromiso de la Compañía con la calidad, la tecnología y la eficiencia, impulsando la transformación digital del sector inmobiliario y de la construcción.

Como parte de la estrategia de digitalización de los proyectos se implementó una plataforma para la gestión digital de proyectos en diseño. Esta herramienta acompañada de la metodología BIM mejora la calidad de los proyectos al optimizar la coordinación entre proyectistas, Administraciones, proyectos, servicios y su entorno. Además, facilita la toma de mejores decisiones en las etapas tempranas del diseño, reduciendo así las incidencias durante la ejecución. La estrategia incluye la generación de un gemelo digital que sirva como base para la toma de decisiones en los proyectos a partir de información actualizada y en constante evolución.

03.5 Valores y políticas de la Compañía

Crea Madrid Nuevo Norte está sujeta a un Código de Conducta y unos Valores y Comportamientos, aprobados por su Consejo de Administración, que determinan su propósito, principios y pautas de actuación que han de cumplir los profesionales de Crea Madrid Nuevo Norte para asegurar el desarrollo de una conducta íntegra y responsable de la Entidad, así como de diversas Políticas de aplicación a sus diferentes actividades.

03.5.1 Código de conducta

Toda la plantilla ha firmado la carta de adhesión al Código de Conducta y Políticas de Cumplimiento (Anticorrupción, Prevención de Riesgos Penales, Conflictos de Intereses y del Sistema Interno de Información y Protección del Informante) y, los miembros del Consejo de Administración y Comité de Dirección de Crea Madrid Nuevo Norte firman también una declaración anual de cumplimiento del Código de Conducta y de las Políticas de Cumplimiento de Crea Madrid Nuevo Norte, S.A.

03.5.2 Valores y comportamiento

El Consejo de Administración ha aprobado también los Valores y Comportamientos de la Compañía, que establecen las pautas que se deben seguir para ajustar la conducta a los valores que definen la identidad de Crea Madrid Nuevo Norte y marcan las actitudes que, aplicadas diariamente por todos los trabajadores de la Compañía, permiten hacer realidad su Propósito: poner al alcance de todos las oportunidades de esta nueva era y legar a las generaciones futuras ciudades que simbolicen lo mejor de lo que somos y podemos ser.

Los valores principales de la Compañía son:

NUESTROS COMPORTAMIENTOS			
VALORES	COMPORTAMIENTOS PRINCIPALES		
Los ciudadanos son los primeros	Creamos ciudad	Somos íntegros	Solucionamos necesidades
Pensamos en grande	Somos ambiciosos	Somos emprendedores	Sorprendemos
Somos un solo equipo	Estoy comprometido	Confío en otro	Soy Crea Madrid Nuevo Norte

Y, en cuanto al comportamiento de la Compañía, destaca la integridad como núcleo de todo lo que hace Crea Madrid Nuevo Norte, con unos principios de actuación que implican:

- Vivir los valores de la Sociedad.
- Actuar con honestidad, respeto y responsabilidad en la relación con clientes, compañeros, sociedad y con la propia empresa.
- Conocer y respetar los límites siguiendo las leyes y normativa vigentes en cada momento.
- Evitar y actuar ante comportamientos inadecuados.

03.5.3 Políticas generales

Las principales Políticas de Crea Madrid Nuevo Norte son las siguientes:

- Política Anticorrupción.
- Política de Prevención de Riesgos Penales.
- Política de Conflictos de Intereses.
- Política del Sistema Interno de Información y Protección del Informante y su Procedimiento de Gestión.
- Política de Control y Gestión de Riesgos.
- Política de Compras y su Norma de desarrollo.
- Política General de Seguridad de la Información y las Comunicaciones.

Cabe destacar que todas las Políticas y procedimientos son revisados de forma periódica y actualizados, en caso de ser necesario, y aprobados por los Órganos y Comités correspondientes.

A su vez, en 2025, con fecha de 17 de diciembre de 2025, el Consejo de Administración ha aprobado la Política de Sostenibilidad de la Compañía, con el objetivo de fortalecer las actuaciones medioambientales, sociales y de gobernanza que realiza CreaMNN, como referente de uno de los mayores desarrollos urbanísticos de Europa. Dicha política pasa a formar parte de la normativa interna de la Compañía.

03.6 Riesgos principales de la Compañía

03.6.1 Identificación de riesgos y cuantificación

El Consejo de Administración de Crea Madrid Nuevo Norte ha aprobado una Política de Control y Gestión de Riesgos que define el Modelo de Control y Gestión Integral de Riesgos y que establece los principios para identificar, analizar, evaluar, gestionar y comunicar los riesgos asociados a la estrategia y a la operativa de la Compañía.

El Modelo está estructurado en torno a tres líneas de defensa y un esquema de gobierno que se corresponde con un proceso de escalado de decisiones:

- Primera línea compuesta por las Áreas de Negocio y Soporte, encargadas de la gestión de los riesgos operacionales –entre los que se encuentra el de Cumplimiento y Conducta- en sus productos, actividades, procesos y sistemas.
- Segunda línea. Área de Cumplimiento, Riesgos y Control Interno que mantiene el modelo de gestión del Riesgo Operacional y valora su grado de aplicación, a continuación, se detallan los objetivos y funcionamiento de la misma:

La Dirección de Cumplimiento, Riesgos y Control Interno reporta directamente al Consejo de Administración y desarrolla, conjuntamente con la primera línea, “programas de monitorización de las actividades” realizadas por las áreas operativas de Crea Madrid Nuevo Norte y está informada de cualquier proyecto o ámbito nuevo que vaya a ser acometido para la identificación y mitigación de los riesgos que implique, permitiendo incorporar la gestión de riesgos a las decisiones estratégicas.

Crea Madrid Nuevo Norte está dotada de un Sistema Interno de Información y Protección del Informante como mecanismo formal de comunicación o denuncia de irregularidades, siendo uno de los principios rectores de su funcionamiento la protección de la persona que comunique cualquier irregularidad objeto del mismo.

Dando cumplimiento a las exigencias derivadas de la Ley 2/2023, el Consejo de Administración de Crea Madrid Nuevo Norte aprobó en noviembre de 2023 la Política del Sistema Interno de Información y Protección del Informante, así como el Procedimiento donde se desarrollan los principios y garantías para una adecuada gestión del Sistema Interno de Información.

El Sistema Interno de Información de Crea Madrid Nuevo Norte se encuentra integrado por el Canal de Denuncia Crea Madrid Nuevo Norte, el cual es accesible desde su página web de una manera ágil y sencilla.

Dentro del Canal de Denuncia en la web de la Sociedad los usuarios tendrán acceso a:

- La propia plataforma para llevar a cabo la gestión de las denuncias, en la cual se expresa que su uso debe ser lícito y no deliberado.
- El Código de Conducta y los Valores y Comportamientos de Crea Madrid Nuevo Norte.
- La Política del Sistema Interno de Información y Protección del Informante.
- Política de Prevención de Riesgos Penales.

En lo que se refiere al Sistema de Cumplimiento, Crea Madrid Nuevo Norte cuenta con la implicación de los órganos sociales, siendo el Consejo de Administración, quien determina las Políticas generales de la Sociedad, así como el seguimiento de las decisiones adoptadas y la supervisión de la implementación de dichas Políticas; el Comité de Dirección que, además de otras funciones, actúa como órgano de control interno y coordina la aplicación de políticas y procedimientos; el equipo directivo de la Compañía que promueve una cultura de cumplimiento en la organización e implanta los sistemas, procesos y controles que permitan la gestión de los distintos riesgos; la función de Cumplimiento integrada como una función de segunda línea de defensa independiente y el Comité de Prevención y Gestión de Riesgos Penales y Conducta como órgano colegiado responsable de la prevención y gestión de riesgos penales y conducta, así como el Órgano de Control Interno para la prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo que se creó en el 2025. La Política de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo en el Consejo de Administración de 24 de septiembre 2025.

- Tercera línea. Auditoría interna que evalúa la actividad desarrollada por la primera y la segunda línea de defensa.

El Área de Auditoría Interna, es la tercera línea de defensa de la Sociedad, es el componente del sistema de control interno que, principalmente, provee al Consejo de Administración y al Comité de Dirección de Crea Madrid Nuevo Norte de una visión independiente y fundamentada sobre los riesgos más relevantes a los que se enfrenten los negocios y actividades de la Sociedad, la calidad del sistema de control interno sobre el que descansa la gestión y administración de sus operaciones y los servicios de aseguramiento. El Plan de Auditoría Interna del ejercicio 2025 fue aprobado por el Consejo de Administración el 19 de febrero de 2025. Es importante señalar que las recomendaciones y planes de acción, incluidos en los informes de auditoría interna emitidos en 2025, han sido implantados antes de la fecha de vencimiento.

Auditoría Interna no es un órgano ejecutivo de Crea Madrid Nuevo Norte y mantiene una posición de independencia respecto a las distintas direcciones y a las actividades que evalúa, no asumiendo responsabilidades sobre los procesos y las operaciones revisados, realizando su trabajo con integridad, objetividad e independencia. El alcance y el modelo de gobierno del Área de Auditoría Interna, se define en un Estatuto de la función aprobado por el Consejo de Administración de Crea Madrid Nuevo Norte.

03.6.2 Herramientas de gestión y mitigación de los riesgos

Crea Madrid Nuevo Norte ha renovado la certificación acreditada bajo el estándar UNE 19601:2017 relativa a los Sistemas de Gestión de *Compliance* Penal, que muestra el elevado grado de adecuación de la organización interna y los procedimientos de Crea Madrid Nuevo Norte a los requisitos establecidos por la Norma. El objetivo es favorecer una cultura ética y de cumplimiento corporativo, así como prevenir la comisión de delitos, implantando un Sistema de Gestión de *Compliance* Penal, que incluye el Sistema de Gestión Antisoborno, que permita mitigar en la Compañía cualquier riesgo de esta naturaleza

Por tanto, estas certificaciones refuerzan la capacidad de Crea Madrid Nuevo Norte para prevenir y gestionar riesgos penales garantizando la existencia de mecanismos de control interno que actúan como salvaguarda frente a potenciales incumplimientos.

Asimismo, la compañía renovó la certificación de Bureau Veritas relativa al Sistema de Gestión Del Canal de Denuncias, basado en la norma ISO 37002:2021, que pone de manifiesto el compromiso de Crea Madrid Nuevo Norte en promover un ambiente que permita denunciar posibles irregularidades estableciendo procedimientos para la recepción y gestión de denuncias por comportamientos contrarios a su Código de Conducta y regulación aplicable.

La transformación urbana
de una ciudad, que conserva
y cuida su entorno

04

La transformación urbana de una ciudad, que conserva y cuida su entorno

Proyecto

Madrid Nuevo Norte aspira a convertirse en un referente internacional en sostenibilidad e innovación, abordando tres dimensiones fundamentales: social, económica y medioambiental. Destacando el objetivo de pretender potenciar la calidad de vida de sus habitantes y usuarios.

Para lograrlo, el Proyecto Madrid Nuevo Norte pretende alinearse con las principales iniciativas globales, nacionales y locales, así como con destacados proyectos internacionales en sostenibilidad urbana, con el objetivo de convertir a Madrid en una de las ciudades líderes europeas, centrado en las personas y en la actividad económica de valor añadido.

Desde su fase de planeamiento, tal y como se indica en la Estrategia de sostenibilidad de la MPG desarrollado en el Marco Director de Paisaje, el Proyecto incluye la creación de nuevos espacios verdes. Gracias a su ubicación estratégica, próxima a los valiosos entornos naturales de El Pardo y el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, se plantea un eje verde que actuará como eje estructurante del desarrollo. Este eje no solo conectará Madrid con El Pardo, integrando el parque en la ciudad, sino que también impulsará la biodiversidad mediante la incorporación de especies vegetales adaptadas al clima de Madrid. Estas plantas, de bajo requerimiento hídrico, serán seleccionadas para garantizar el confort de los usuarios, que constituye el eje central que guiará el diseño.

La naturalización de la ciudad se presenta como un mecanismo para su adaptación al cambio climático. Este enfoque toma como referencia los procesos naturales para convivir con el entorno, regulando la temperatura, mejorando la humedad atmosférica y reduciendo la contaminación. La introducción de vegetación contribuirá a la regulación térmica de la ciudad, generando microclimas más confortables y mitigando el efecto de isla de calor, un aspecto crucial ante el calentamiento progresivo y el aumento de la frecuencia y duración de las olas de calor. Además, la incorporación de la naturaleza en el entorno urbano también favorecerá la mejora de la calidad del aire.

El Proyecto aspira a ser una referencia de actuación urbanística sostenible. Algunos ejemplos en materia de agua son acciones basadas en la creación de fuentes de uso recreativo, sistemas de riego inteligentes o la gestión de aguas de lluvia a través de sistemas urbanos de drenaje sostenible.



04.1 Certificaciones

Madrid Nuevo Norte tiene la intención de cumplir con los estándares más exigentes en materia de sostenibilidad. Para lograr su reconocimiento a través de auditorías externas e independientes, el proyecto obtuvo de forma simultánea la precertificación de sostenibilidad *LEED for Communities Plan and Design* con nivel Oro (el segundo más elevado de los cuatro que conceden), así como el certificado provisional BREEAM ES Urbanismo, dos de los sellos de sostenibilidad más prestigiosos a nivel mundial.



Gracias a este reconocimiento, se convirtió en el primer proyecto de regeneración urbana de esta escala en Europa en conseguir ambos certificados provisionales simultáneamente, consolidándose, así como un referente internacional en el ámbito del desarrollo urbano sostenible. Este logro refuerza la posición de Madrid Nuevo Norte, uno de los desarrollos urbanísticos más innovadores y avanzados en sostenibilidad urbana en toda Europa.

Bajo el encargo de las Comisiones Gestoras de los diferentes ámbitos urbanísticos, se está trabajando para obtener la certificación final de Madrid Nuevo Norte. En este proceso, no solo se integrarán los compromisos actuales en los futuros proyectos de urbanización de los ámbitos urbanísticos, sino que también se está trabajando en desarrollar simultáneamente los aspectos clave que permitirán lograr la mejor calificación posible para cada uno de ellos. Para ello se han aprobado planes de acción por las Comisiones Gestoras de los ámbitos para llegar a los objetivos de dichos certificados.

04.2 Medidas para prevenir la contaminación y mitigar las emisiones de GEI

Madrid Nuevo Norte aspira a ser una referencia en sostenibilidad medioambiental, y por este motivo, el Proyecto incluye medidas de diseño y gestión orientadas a la reducción de los principales focos de contaminación del aire y emisiones de gases de efecto invernadero.

- La **Estrategia de Movilidad** se basa en el desarrollo de un modelo de ciudad que fomenta el uso del transporte público y reduce la congestión del tráfico (véase en página 32 el detalle de la información).
- La **Estrategia Energética y de Descarbonización** de Madrid Nuevo Norte es sin duda otro de los pilares, incluyendo medidas encaminadas a intensificar la implantación de tecnologías limpias que posibiliten el autoconsumo y la sostenibilidad energética. El Proyecto aspira a ser un referente de bajo impacto ambiental proponiendo un modelo sobre la base de la descarbonización de la energía, la mejora de la eficiencia de los sistemas de generación energética, la generación renovable in situ y el desarrollo de una infraestructura eléctrica que permita el despliegue del vehículo eléctrico. Algunas de estas medidas se han incorporado en la Estrategia de Sostenibilidad del a MPG, resultando por tanto exigibles en la ejecución del planeamiento y en otros casos se establece la necesidad de analizar su viabilidad de implantación tanto a nivel técnico como económico.

La normativa urbanística que aplica a Madrid Nuevo Norte pretende convertir a este territorio en un referente nacional en medidas para prevenir la contaminación atmosférica. Por ejemplo, los proyectos de edificación deberán ser diseñados con un límite máximo de consumo de energía primaria de 0,85 respecto a lo que indique el Código Técnico de la Edificación en el momento de la ejecución del edificio. Esto es superior a uno de los requisitos de la taxonomía europea para considerar que una actividad económica de promoción inmobiliaria mitiga significativamente el cambio climático, ya que establece dicho límite en 0,9.

Otra acción significativa que contribuirá a la descarbonización será el gran Centro de Negocios coronado por el cubrimiento de las vías de la Estación de Chamartín - Clara Campoamor, sobre el que se instalará el gran Parque Central de Madrid Nuevo Norte. Su disposición alrededor de un gran espacio verde y sus características como “hub” de intensa actividad económica en la que también se promueve la compatibilidad con otros usos, permitirá proyectar su impacto a otras zonas de alta presencia empresarial, integrando de forma directa diferentes sectores en la hoja de ruta hacia la mayor eficiencia energética no solo en el aspecto urbanístico y constructivo, sino también en el de la futura operatividad, convivencia de usos laborales con residenciales, de ocio y recreativos, configurando un modelo urbano más sostenible bajo la perspectiva climática. El Proyecto contará además con los procesos establecidos para prevenir la contaminación atmosférica, del suelo, vibratoria, acústica y lumínica.

En definitiva, la descarbonización de la ciudad, la generación de energías renovables, las medidas para sustituir combustibles fósiles por energía eléctrica y la apuesta por la naturalización urbana y la movilidad sostenible tienen como objetivo para Madrid Nuevo Norte lograr un distrito de bajas emisiones. En línea con los objetivos del Ayuntamiento de Madrid, sobre el ámbito Centro de Negocios que ha sido designado como Área Demostradora de Acción Climática y que contamos más adelante.

Además, Madrid Nuevo Norte es una pieza clave dentro del papel de Madrid, en la Misión de la Comisión Europea de ciudades inteligentes y climáticamente neutras, uno de los programas que estructuran el Marco Europeo de Investigación e Innovación “Horizonte Europa” previsto para el periodo 2021-2027 y cuyo objeto es apoyar, promover y mostrar la transformación de cien ciudades europeas y constituirse tanto en un elemento catalizador e impulsor de la implementación del Pacto Verde Europeo.

En el acuerdo climático firmado por el Ayuntamiento de Madrid con la Comisión Europea en el marco de la Misión 100 ciudades climáticamente neutras e inteligentes, Madrid Nuevo Norte es uno de las tres intervenciones estratégicas definidas.

Por otro lado, y como adelantábamos anteriormente, con el propósito de acelerar la descarbonización de la ciudad, el Ayuntamiento de Madrid ha designado al futuro Centro de Negocios de Madrid Nuevo Norte como un Área Demostradora de Acción Climática dentro del Área DEMO 360, con la intención de ser un referente para la visión de una ciudad futura climáticamente neutra. Tal como se recoge en el documento oficial publicado en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid (BOAM) el 5 de junio de 2023, que formaliza su aprobación definitiva.

Para desarrollar esta nueva área, el Ayuntamiento ha puesto en marcha un Plan de Acción que incluye entre otras medidas el desarrollo de un modelo energético electrificado cuya experiencia es transferible a otros ámbitos urbanos de actividad económica. Estas medidas aspiran a reducir en un 68% las emisiones en este distrito. Este plan se actualizará cada tres años.

Las medidas que contempla el Plan de Acción tienen el propósito de reducir:

- 100% de las emisiones ligadas al uso de edificios.
- 100% de las del alumbrado público.
- 49% de las de abastecimiento de agua.
- 3% de las de tratamiento de aguas residuales.
- 57% de las de transporte.

La metodología utilizada para calcular las emisiones de efecto invernadero ha sido el Protocolo Global para Inventarios de Emisión de Gases de Efecto Invernadero a Escala Comunitaria (en inglés, *Global Protocol for Community-Scale Greenhouse Gas Inventories*).

Se han calculado las emisiones para los 3 gases de efecto invernadero con mayor repercusión en Europa según la Agencia de Medio Ambiente Europea (EEA): dióxido de carbono, metano y óxido nitroso, y se reportan como CO₂ equivalente en este documento. El alcance analizado es Básico +, es decir incluyendo alcances 1, 2 y 3 (más detalle en glosario).

Este trabajo descrito en el Plan de Acción, ha concluido que la normativa urbanística de Madrid Nuevo Norte y también documentado en la Estrategia de Movilidad de la MPG, permitiría evitar alrededor de un 18% de emisiones totales en 2030, respecto a un proyecto que se ejecute sin los requisitos de sostenibilidad establecidos en dicha normativa.

Durante la redacción de los proyectos de urbanización, se está calculando las emisiones asociadas a todo el ciclo de vida de la ejecución de la urbanización de Madrid Nuevo Norte. Esta información será utilizada en la evaluación de impacto ambiental de cada proyecto de urbanización, habiéndose aplicado por primera vez en el ámbito de Las Tablas Oeste que ya integra en su evaluación de impacto ambiental la huella de carbono asociada al Proyecto. A medida que avancen los restantes ámbitos en su definición técnica y planificación de obra, se prevé extender este tipo de estimaciones para disponer de un análisis homogéneo en el conjunto del desarrollo.

En el estudio realizado en el ámbito de Las Tablas Oeste, se estiman unas emisiones en alcance A1-A5 de 54.000 toneladas de CO₂ en la urbanización (Alcances en las etapas iniciales del ciclo de vida de un producto de construcción o edificio, cubriendo desde la extracción de materias primas hasta la finalización de la obra). Se ha excluido del cálculo los consumos asociados a las canalizaciones y al mobiliario urbano debido a la falta de información fiable o la dificultad para plantear mejoras. Para realizar el cálculo, se ha llevado a cabo un análisis de ciclo de vida, de acuerdo con la norma UNE-EN 15643:2021 - Sostenibilidad en la construcción. Marco para la evaluación de los edificios y las obras de ingeniería civil, siendo:

- Fabricación de producto (A1-A3): Cerca de 24.000 toneladas de CO₂
- Transporte del Producto (A4): Cerca de 2.000 toneladas de CO₂
- Instalación y construcción (A5): Cerca de 28.000 toneladas de CO₂

Destacar que, para reducir las emisiones asociadas al asfalto, se ha exigido en proyecto la utilización de asfalto templado con un porcentaje de Árido Asfáltico Reciclado (RAP) del 15% al 30%, el cual permite reducir entre un 20% el Potencial de Cambio Climático (A1-A3) respecto a una solución tradicional de asfalto de árido de cantera en caliente.

Cabe resaltar la participación de Crea Madrid Nuevo Norte en el proyecto PROBONO, que es un proyecto cofinanciado por la Unión Europea dentro del programa Horizonte 2020, con el objetivo de convertir seis distritos europeos en "Barrios de Edificios Verdes", diseñados bajo criterios de sostenibilidad ambiental, eficiencia energética y bajas emisiones de carbono. Para testar la viabilidad del proyecto PROBONO, se han seleccionado seis distritos de ciudades europeas: Madrid, Dublín, Oporto, Bruselas, Aarhus y Praga. Los seis distritos, llamados *Living LABs*, incluirán entre sus objetivos el balance de energía positiva y cero emisiones de carbono. La duración total del proyecto PROBONO será aproximadamente de cinco años, finalizando el último trimestre de 2026.

Huella de la Compañía, Crea Madrid Nuevo Norte

En cuanto al consumo eléctrico total, derivado de la actividad administrativa directa de la Compañía, como se identifica en la tabla adjunta, aumenta ligeramente debido en 2025.

	2024	2025
CONSUMO ELÉCTRICO TOTAL (kWh)	119.895 kWh	122.752 kWh

Dichos consumos energéticos están asociados a unas emisiones de gases de efecto invernadero:

	2024	2025
EMISIONES DE ALCANCE 2 LOCATION-BASED (tCO₂)*	31,2	34,7

*Las emisiones de alcance 2 se han calculado mediante el método *market-based*, utilizando el factor de emisión para España provisto por la calculadora de emisiones del Miteco de 0,260 kgCO₂e/kWh para el año 2024 y 0,283 kgCO₂e/kWh para el año 2025.

04.3 Economía circular

Madrid Nuevo Norte, trabaja en la búsqueda de un enfoque integral del ciclo de los materiales para garantizar un desarrollo con una baja huella de carbono, así como el uso eficiente de los flujos de materiales y residuos incorporando principios de Economía Circular.

Este enfoque debe ser implementado desde las etapas iniciales del proyecto, asegurando una selección responsable de los materiales. Es fundamental priorizar el uso de aquellos extraídos y procesados localmente, con el fin de minimizar el impacto ambiental asociado al transporte, así como los materiales reciclados, que contribuyen a la reducción del consumo de nuevas materias primas y fomentan el desarrollo de la industria de revalorización. Además, la planificación de la construcción debe contemplar no solo la reducción de los volúmenes de residuos generados, sino también la maximización de la separación in situ de los productos, lo que permite aumentar los porcentajes de aprovechamiento.

Basado en los objetivos de economía circular establecidos en la MPG, se diseñó una Estrategia de Economía Circular para Madrid Nuevo Norte estructurada a través de un Marco Director, cuyo propósito ha sido evaluar y definir las principales prescripciones y directrices técnicas en la gestión de residuos de construcción y demolición, así como en la recuperación de materiales durante la ejecución del proyecto. La Estrategia de Economía Circular de Madrid Nuevo Norte propone que todos los residuos recuperables derivados de los procesos de demolición sean tratados en el propio ámbito de Madrid Nuevo Norte, con el fin de que los materiales generados durante estos tratamientos sean utilizados en la ejecución del Proyecto.

Existe la oportunidad de gestionar aproximadamente **1 millón de toneladas de residuos**, de los cuales se estima podrían reutilizarse hasta un 75% en las obras del propio desarrollo (analizado en la Estrategia de sostenibilidad de la MPG y desarrollado en el Marco Director de Residuos), a través de la ejecución de una potencial planta de reciclaje.

Residuos generados por la Compañía, Crea Madrid Nuevo Norte

Entre 2024 y 2025 se generaron los siguientes residuos en las oficinas centrales de la compañía derivados del trabajo diario en sus instalaciones:

RESIDUOS GENERADOS	PESO EN TONELADAS (Tn)	
	2024	2025
CARTÓN	0,040	0,038
PAPEL	0,271	0,265
PLÁSTICO PP BLANCO	0,154	0,165
RESIDUO VEGETAL	0,420	0,455
RESIDUOS PELIGROSOS	0,007 (pilas)	0,006 (pilas)
TOTAL (Tn)	0,892 Tn	0,929 Tn

04.4 Uso sostenible de los recursos

Dentro de esta visión integral del proyecto, adquiere especial relevancia la gestión eficiente de los recursos, destacando la **descarbonización del sistema energético** mediante la electrificación y el uso de fuentes renovables de producción local —ya abordadas en el apartado anterior—, así como una gestión avanzada del agua, con especial énfasis en la incorporación de sistemas de drenaje sostenible para el tratamiento del agua de lluvia y el aprovechamiento de recursos hídricos alternativos al agua potable.

La gestión y el **uso eficiente del agua** son fundamentales para hacer frente a los desafíos del cambio climático. Según las proyecciones de precipitación para España del Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático 2021-2030, se espera un aumento en la frecuencia e intensidad de fenómenos meteorológicos extremos en el futuro cercano. Como resultado, Madrid experimentará precipitaciones menos frecuentes y más desiguales, lo que generará largos períodos de sequía acompañados de inundaciones debido a eventos de lluvia más intensos. Es crucial diseñar una ciudad cuya gestión del ciclo del agua sea capaz de afrontar este doble desafío del cambio climático: las sequías y las inundaciones.

El agua es uno de los elementos fundamentales en la construcción del modelo de ciudad propuesto por Madrid Nuevo Norte. La propuesta se articula en torno al concepto de gestión eficiente de los recursos hídricos, y del respeto del ciclo natural del agua, que se integra en una estrategia global de naturalización de la ciudad al servicio de la actividad social, la habitabilidad, y el confort de sus ocupantes.

Alineado con la estrategia de reducción de la demanda de agua, la MPG incluye algunas directrices que deberán incorporarse en los proyectos de urbanización. Entre otras actuaciones destacan la necesidad de elegir **especies adaptadas al clima local** y a la pluviometría con proyección de cambio climático y que estén adaptadas al estrés urbano.

Por consiguiente, en los proyectos se priorizarán especies de bajas necesidades hídricas. Además, el diseño de sistemas de riego será eficiente e inteligente, priorizando siempre el riego por goteo e incluyendo programadores y sensores de lluvia o de humedad que ajusten el aporte de agua a las necesidades reales. También habrá elementos de captación y almacenamiento de la red de pluviales para disminuir la demanda del agua.

Basado en los objetivos de la MPG, se han realizado diversos estudios (análisis en la Estrategia de sostenibilidad de la MPG y desarrollado en el Marco Director de Agua) con el fin de concretar las directrices y parámetros de diseño que deben integrarse en los futuros proyectos de urbanización de Madrid Nuevo Norte, con el propósito de garantizar un ciclo global del agua eficiente.

Entre los trabajos desarrollados se incluye el Marco Director de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), que tiene como finalidad evaluar el estado actual y proponer soluciones en relación con la gestión de aguas pluviales, drenaje y la viabilidad de reutilizar las aguas en Madrid Nuevo Norte.

A partir de las estrategias y propuestas planteadas en dicho Marco Director, se ha creado un documento que establece las prescripciones técnicas para las infraestructuras de urbanización en lo relativo a la gestión de aguas de escorrentía, así como las características físicas y funcionales de los sistemas de drenaje, considerando las proyecciones de cambio climático específicas para la ciudad de Madrid y las pautas para la reutilización de aguas y el aprovechamiento del agua regenerada de origen municipal. La integración de estas soluciones en los proyectos de urbanización permitirá captar, retener, tratar, infiltrar al subsuelo y/o aprovechar el agua de lluvia, restableciendo así los procesos hidrológicos previos al desarrollo urbanístico contribuyendo a la disminución del volumen de agua de lluvia que se vierte a la red de saneamiento existente.

En cuanto al empleo de **recursos hídricos alternativos** al agua potable, es importante destacar que el área urbana de Madrid Nuevo Norte contará con una nueva Red de Agua Regenerada. Con el fin de optimizar al máximo los beneficios de esta infraestructura, se están analizando soluciones, tanto técnicas como económicas, que permitan ampliar su uso más allá de las aplicaciones actuales (riego de zonas verdes públicas y limpieza de calles). Se analiza también la posibilidad de utilizar esta agua en el ámbito privado, para el riego de jardines privados y la recarga de inodoros. Se ha estimado que esta iniciativa permitiría que el 48% del agua consumida en Madrid Nuevo Norte provenga de agua regenerada, mientras que el restante porcentaje sería abastecido por agua potable.

Es también relevante indicar que, durante la redacción de los proyectos de urbanización, se procederá a calcular la huella hídrica del ciclo de vida de la ejecución de la urbanización de Madrid Nuevo Norte, según se define en la Estrategia de Sostenibilidad de la MPG. Esta información será utilizada en la evaluación de impacto ambiental de cada proyecto de urbanización.

En el estudio realizado en el ámbito de Las Tablas Oeste, se estima un consumo de agua dulce en alcance A1-A5 de 5.685 Hm³ en la urbanización (Alcances en las etapas iniciales del ciclo de vida de un producto de construcción o edificio, cubriendo desde la extracción de materias primas hasta la finalización de la obra). Se ha excluido del

cálculo los consumos asociados a las canalizaciones y al mobiliario urbano debido a la falta de información fiable o la dificultad para plantear mejoras. Para realizar el cálculo del consumo de agua dulce se ha llevado a cabo un análisis de ciclo de vida, de acuerdo con la norma “UNE-EN 15643:2021. Sostenibilidad en la construcción. Marco para la evaluación de los edificios y las obras de ingeniería civil”, siendo:

- Fabricación de producto (A1-A3): Alrededor de 4.000 Hm³
- Transporte del Producto (A4): Alrededor de 100 Hm³
- Instalación y construcción (A5): Alrededor de 1.500 Hm³

Cabe destacar que, para reducir el consumo asociado al asfalto, se ha exigido en proyecto la utilización de asfalto templado con un porcentaje de Árido Asfáltico Reciclado (RAP) del 15% al 30%, que permite reducir alrededor de un 80% el consumo de agua dulce (A1-A3) respecto a la solución tradicional de asfalto de árido de cantera en caliente.

Consumos de agua de la Compañía, Crea Madrid Nuevo Norte

Entre 2024 y 2025, en las oficinas centrales de la Compañía, se produjeron los siguientes consumos de agua:

	2024	2025
CONSUMO DE AGUA (m³)	770	763,45

04.5 Cambio climático

Según el documento técnico elaborado en el marco del procedimiento del Estudio Ambiental Estratégico de Madrid Nuevo Norte, se analizó el impacto del clima, calidad de aire y cambio climático, entre otros aspectos medioambientales para proponer una serie de medidas mitigadoras y adaptativas al cambio climático.

Se realizaron 3 estudios de adaptación de Madrid Nuevo Norte al cambio climático. Para ello, se analizó el escenario más desfavorable para Madrid respecto a temperatura y precipitaciones, el escenario RCP 8.5 del IPCC con horizonte 2050 (Es el escenario más temido, porque indica un aumento de temperatura de hasta seis grados), y se incluyeron los siguientes resultados en:

- El estudio de la demanda energética de los edificios del Marco Director de Energía, que concluyó que, gracias a la eficiencia energética exigida en los edificios a ser construidos en Madrid Nuevo Norte, no se prevé un impacto significativo en el supuesto de cambios bruscos en el clima de la ciudad a la hora de dimensionar las infraestructuras energéticas de Madrid Nuevo Norte.
- El estudio de precipitaciones estimó un incremento del caudal punta de lluvia. Por ese motivo, los proyectos de urbanización integran la red de saneamiento sin tener en cuenta la capacidad de gestión de agua de la infraestructura de SUDS.
- El estudio de confort urbano del Marco Director de Espacio Público y Paisaje Urbano propuso una serie de medidas a incluir en los proyectos de urbanización para mitigar los impactos asociados al cambio del clima de Madrid para asegurar el confort urbano.

Estas recomendaciones se han incluido en los proyectos de urbanización para asegurar que el nuevo Desarrollo urbanístico esté adaptado a las futuras necesidades más desfavorables de la ciudad.

04.6 Protección de la biodiversidad

Madrid Nuevo Norte, como parte de su estrategia de diseño de zonas verdes, propone entre otros criterios de diseño, la integración de la biodiversidad de la Cuenca Alta del Manzanares y la naturalización del espacio público a través del eje verde que conecta Madrid Nuevo Norte con el Monte de El Pardo.

La propuesta de naturalización se propone mediante especies vegetales autóctonas de bajo requerimiento hídrico adaptadas al clima de la Comunidad de Madrid.

Tal es la importancia de la biodiversidad que la Agenda 2030 de las Naciones Unidas la integra en uno de sus objetivos que se centra en evitar la pérdida de la biodiversidad y el capital natural.

El Marco Director de Espacio Público y Paisaje Urbano de Madrid Nuevo Norte, establece las directrices de diseño a aplicar en la redacción de los proyectos de urbanización, indicando que la idea de integración de la biodiversidad en la ciudad se realiza a través del espacio público, contando en su catálogo de especies vegetales alternativas de bajo requerimiento hídrico adaptadas al clima de Madrid.

Durante 2025 se ha redactado un estudio para evaluar la biodiversidad y los siete servicios ecosistémicos vinculados al desarrollo del Proyecto Madrid Nuevo Norte:

1. Refugio para fauna.
2. Prevención de la contaminación genérica de la vegetación.
3. Creación y mantenimiento de hábitats.
4. Prevención de Plagas.
5. Polinización.
6. Habitabilidad para la Ciudadanía.
7. Prevención y/o Beneficios relacionados con la salud humana.

Este estudio ha evaluado la situación preoperacional de los terrenos del Proyecto y la situación postoperacional tras la urbanización, teniendo en cuenta la infraestructura del eje verde propuesta en los proyectos redactados para la presentación de la iniciativa urbanística (Ver detalle en apartado “04. La transformación urbana de una ciudad, que conserva y cuida su entorno”). Y, a partir de esta comparación, se ha estimado un incremento en todos los servicios ecosistémicos.

Adicionalmente, se han estudiado propuestas de mejora para cada proyecto con el objetivo de maximizar su impacto y se prevé realizar un nuevo cálculo a medida que la infraestructura del eje verde de los proyectos avance en su desarrollo.

La transformación urbana
de una ciudad, que involucra
a la ciudadanía y al Equipo



05

La transformación urbana de una ciudad, que involucra a la ciudadanía y al Equipo

05.1 Equipo

05.1.1 Empleo

Empleo en la Compañía

Crea Madrid Nuevo Norte tiene una plantilla de **62 empleados**, siendo un 52% mujeres y un 48% hombres, (a cierre del ejercicio 2024, el 48% de la plantilla también eran hombres y el 52% mujeres) como se muestra a continuación:



Cabe destacar que la edad media de los profesionales se sitúa entre los 42 y los 50 años. Respecto a los contratos de la Sociedad, a cierre del ejercicio 2025, la totalidad son indefinidos y a tiempo completo, salvo una persona contratada para sustituir a otra en baja por maternidad.

Actualmente Crea Madrid Nuevo Norte cuenta con políticas de trabajo remoto y horario flexible para favorecer la conciliación entre la vida laboral y personal de los empleados de la Sociedad.

La Sociedad complementa al 100% todas las bajas por incapacidad temporal y/o accidente de trabajo desde el primer día de la baja. Complementando también las prestaciones de maternidad y paternidad al 100%.

Como beneficios sociales la plantilla cuenta con un seguro médico desde la incorporación en la Sociedad, un seguro de vida y un servicio de conciliación de tiempo.

A continuación, se muestra la comparativa del número de empleados de la organización en los últimos dos años:

	2024	2025
EMPLEADOS (Nº)	63	62

Y, se expone además la comparativa de 2025 con el año anterior en cuanto al personal por sexo y clasificación profesional, así como algunas métricas a cierre del ejercicio 2025 relativas al personal de Crea Madrid Nuevo Norte clasificados por tipología:

Nº TOTAL EMPLEADOS POR SEXO Y PERFIL PROFESIONAL

■ Hombres ■ Mujeres **Total**

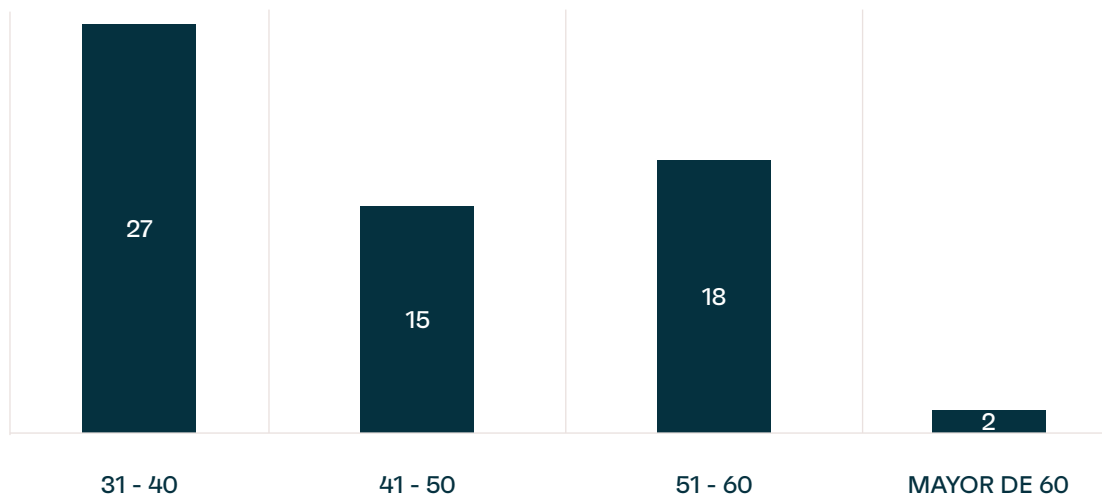
Año	Perfil Profesional	Sexo		Total
		Hombres	Mujeres	
2024	Ingenieros - Técnicos	8	14	22
	Ingenieros - Licenciados	22	19	41
2025	Ingenieros - Técnicos	9	12	21
	Ingenieros - Licenciados	21	20	41

PROFESIONALES POR ÁREA Y GÉNERO

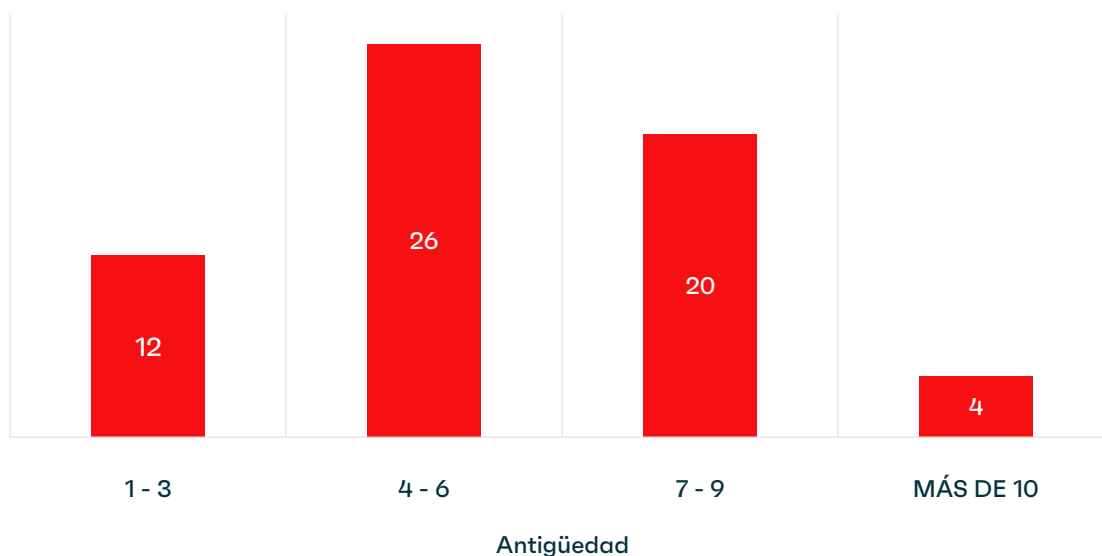
■ Hombres ■ Mujeres **Total**

Área	Hombres	Mujeres	Total
Dirección General	1	0	1
Auditoría Interna	0	1	1
Cumplimiento, Riesgo y Control Interno	2	0	2
Servicios Jurídicos	3	4	7
Finanzas y Relación con Inversores	5	2	7
Recursos Corporativos	3	5	8
Estrategia y Desarrollo Corporativo	5	9	14
Negocio	11	11	22

NÚMERO DE EMPLEADOS POR RANGO DE EDAD



NÚMERO DE EMPLEADOS POR ANTIGÜEDAD



05.1.2 Formación

Uno de los ejes centrales de las medidas establecidas en Crea Madrid Nuevo Norte, para fomentar la retención de empleados es el desarrollo del **plan de formación**, reconociendo que el aprendizaje continuo y el desarrollo profesional son fundamentales para el crecimiento individual y colectivo.

La política de formación de Crea Madrid Nuevo Norte está diseñada para proporcionar a todos los empleados las oportunidades y los recursos necesarios para mejorar sus habilidades, adquirir nuevos conocimientos y alcanzar su máximo potencial.

La Sociedad además dispone de acuerdos marco con empresas de formación para la plantilla, en relación con la formación de competencias personales y sociales.

En 2025, se continúa con el uso generalizado de Pharos como herramienta corporativa de formación, promoviendo que cada individuo se haga responsable de su desarrollo profesional, a través de un plan de desarrollo, plan de mejora, etc. Por este motivo, se promueve la subvención de formaciones, dentro de los límites establecidos y bajo las condiciones presupuestarias adecuadas y aprobaciones correspondientes

Entre los **objetivos** de formación en 2025, se encuentran:

- Desarrollar las formaciones necesarias para enriquecer el desarrollo técnico de sus equipos y potenciar su crecimiento mediante la mejora de competencias y habilidades clave.
- Fomentar el trabajo colaborativo.
- Mantener el proceso continuo de mejora de la plataforma que garantiza la formación e información accesibles para todos.

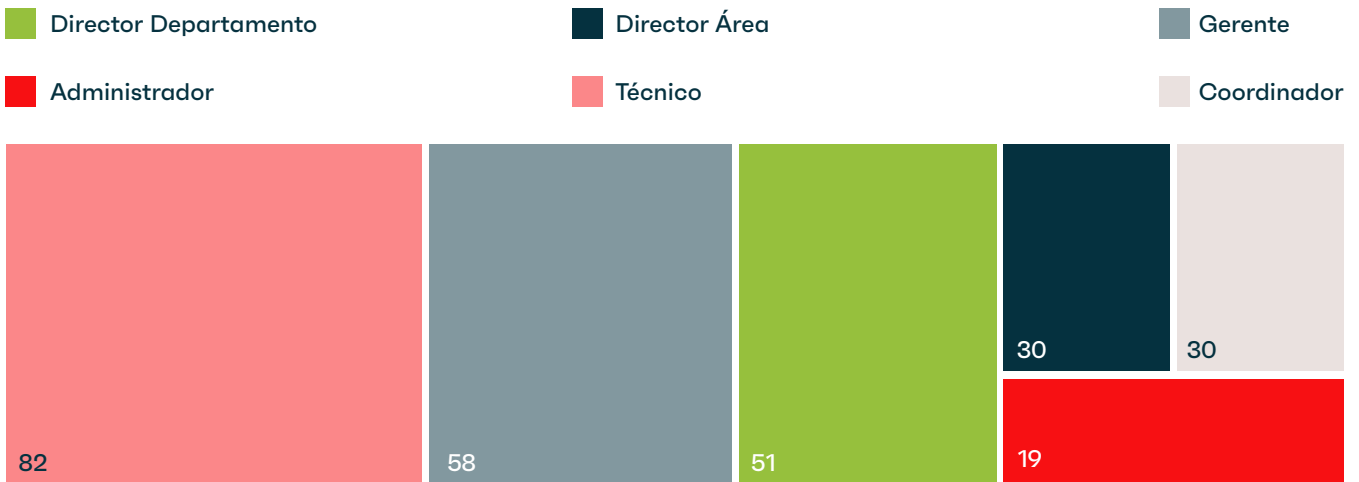
En cuanto a las **métricas** de formación:

- La plantilla ha invertido en formación 3 mil horas en 2025 y en 2024 se invirtieron más de 4 mil horas.
- El porcentaje de formación en las distintas modalidades fue:



- Las horas de formación por categoría en 2025 han sido:

HORAS DE FORMACIÓN POR ÁREA



- El coste de formación en 2025 ha sido de **45 mil €** aproximadamente.

Actividades de Team Building:

En 2025, se han realizado diferentes eventos corporativos con el objetivo de generar orgullo de pertenencia a CreaMNN, fomentar equipo y poner en valor a la Compañía y el Proyecto.

05.1.3 Accesibilidad universal

El Proyecto tiene en cuenta a las personas y se rige entorno al concepto de **Accesibilidad Universal Ampliada** para, más allá de la mera supresión de barreras arquitectónicas, garantizar el pleno disfrute de los espacios urbanos por parte de las personas, independientemente de su edad (infancia, adolescencia, personas mayores), género, dependencia o discapacidad.

El Proyecto cuenta con un Marco Director de Accesibilidad que se elaboró con el objetivo de evaluar y definir las prescripciones y directrices técnicas sobre la materia. El enfoque bajo el que se llevó a cabo fue de accesibilidad universal, que tiene el potencial de contribuir a un entorno inclusivo y sostenible en términos ambientales, económicos y sociales.

Crea Madrid Nuevo Norte formó parte del desarrollo del Marco a partir de una serie de iniciativas participativas como entrevistas y “grupos de trabajo” a personas con diversos tipos de discapacidad y sus familiares o cuidadores. Estas sesiones abordaron aspectos relativos a la relación de personas con discapacidad física, sensorial y cognitiva con el entorno, su percepción, los patrones de movilidad y las principales demandas e ideas propositivas. Estas actividades han permitido contrastar la coherencia entre los aspectos técnicos identificados en el Marco Director y las necesidades del colectivo.

Además, se ha impulsado iniciativas informativas y de sensibilización respecto a la accesibilidad universal con instituciones especialistas y un proceso de consultas ciudadanas, dirigido a personas con discapacidad, familiares y cuidadores, para integrar sus necesidades y perspectivas en los proyectos de urbanización. Este proceso incorporó la involucración de expertos en la materia y la aplicación de una metodología específica.

05.1.4 Igualdad

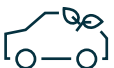
05.1.4.1 Proyecto Madrid Nuevo Norte

El Proyecto Madrid Nuevo Norte incorpora la perspectiva de género y se alinea con las principales agendas internacionales.

Por tanto, se hace imprescindible identificar los factores necesarios para potenciar la igualdad de género en el marco de los instrumentos de planeamiento urbano, asegurando la igualdad de derechos en distintas esferas de la sociedad, esto es en la esfera económica, social, política y cultural.

El trabajo sobre la perspectiva de género en Madrid Nuevo Norte ha sido en colaboración junto a la **Cátedra UNESCO** de Género en Ciencia, Tecnología e Innovación de la Universidad Politécnica de Madrid. Se han llevado a cabo una serie de iniciativas para integrar esta perspectiva desde un inicio en el Proyecto.

Desde un enfoque más técnico, en el mismo estudio se ha trabajado en identificar factores de comportamiento, para adaptar el Proyecto a las **necesidades ciudadanas**, como son:



Transporte: las mujeres realizan más viajes encadenados, principalmente en transporte público, con una mayor variedad en los modos y en los motivos del viaje, que se realizan con menos frecuencia en hora punta y que, por otro lado, comúnmente tienen como finalidad acompañar a un menor o una persona dependiente. Es por esto, por lo que las mujeres son más sensibles a la percepción de seguridad en el transporte, la ergonomía de los servicios de transporte y el precio de desplazamiento.



Seguridad urbana: las mujeres muestran mayor percepción de inseguridad en el espacio público por la noche y en determinados espacios. Esta percepción de inseguridad puede ser reducida a través de un planeamiento y diseño urbano apropiados.



Espacio público: la calidad del espacio público determina la autonomía o dependencia de las personas menores y mayores. Cuando esta autonomía no es posible porque los espacios no están adaptados a sus necesidades, la movilidad de estos colectivos depende habitualmente de la asistencia de mujeres. Además, entendemos que las generaciones futuras pondrán en más valor la disponibilidad de espacios públicos en las ciudades.



Equipamientos: los equipamientos de pequeña escala situados en los barrios residenciales que facilitan la vida cotidiana a las personas que se hacen cargo de menores y mayores, son imprescindibles para permitir la libre incorporación de la mujer al mercado laboral.



Residencial: los criterios de género tenidos en cuenta a escala urbana deben de ser replicados asimismo al conjunto de edificios, al edificio particular y a la unidad de vivienda. Es fundamental dar respuesta a las nuevas y cambiantes necesidades de las familias como el teletrabajo, los hogares unipersonales y monoparentales y los cambios en los ciclos vitales de las familias.



Mezcla de usos: la mezcla de usos facilita la vida cotidiana de las personas dándoles la posibilidad de poder acceder a distintos lugares en los tiempos y franjas horarias necesarias.



Participación: integración de las mujeres a través de distintas actividades participativas. El trabajo con vecinas permite introducir en el proceso las necesidades de colectivos con menor visibilidad (menores, mayores y personas dependientes).

05.1.4.2 Crea Madrid Nuevo Norte

La cultura de Crea Madrid Nuevo Norte siempre ha apostado por la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres. Por ello, la Sociedad cuenta con un Plan de Igualdad, aprobado en diciembre de 2023 hasta diciembre de 2027.

La aprobación del Plan de Igualdad refuerza el compromiso de Crea Madrid Nuevo Norte con el desarrollo y establecimiento de políticas que mantengan y consoliden las bases de la igualdad de trabajo y oportunidades entre mujeres y hombres, sin discriminar directa o indirectamente por razón de sexo a través de los siguientes objetivos:

- **Calidad de empleo:** fomentar el empleo de calidad, promoviendo la mejora continua de las competencias de los profesionales.
- **Conciliación de la vida personal y profesional:** respetar el entorno personal y familiar de todas las personas trabajadoras de Crea Madrid Nuevo Norte buscando medidas que den respuesta a sus necesidades y consigan un correcto balance de ambos entornos.
- **Igualdad de oportunidades entre los hombres y las mujeres que configuran la organización:** con especial enfoque en la selección, contratación, retribución, desarrollo profesional, formación y condiciones de trabajo.
- **Respeto a la diversidad:** promover la no discriminación por ninguna razón entre las personas que forman parte de Crea Madrid Nuevo Norte, ya sea por edad, estado civil, origen, religión, orientación sexual, o cualquier otra característica personal, física o social.

- **Prevención y actuación ante el acoso sexual:** por razón de sexo y laboral.

El Plan de Igualdad contiene 12 áreas de actuación, mencionadas a continuación, y cada una de ellas dispone de un objetivo, un presupuesto y/o medio asignado, una serie de acciones a realizar para conseguirlo, y la definición de unos indicadores para su medición y seguimiento.



05.2 Gestión de la cadena de suministro

Para Crea Madrid Nuevo Norte es clave identificar, conocer, mitigar y gestionar los riesgos de la cadena de suministro, con el fin de mantener los más altos estándares de calidad de sus compras.

05.2.1 Evaluación de proveedores

Para identificar, mitigar y gestionar el riesgo inherente a la cadena de suministro Crea Madrid Nuevo Norte tiene, como mecanismo fundamental, el proceso de evaluación de proveedores. Proceso previo a la contratación basado en el análisis de las principales variables de riesgo y la posterior monitorización de las mismas, a lo largo de la relación con el proveedor. Para ello cuenta con datos de fuentes externas y datos aportados por el proveedor.

Existen tres tipos de modalidades de evaluación en función de la contratación interanual y del tipo de riesgo:

- *Fast Básico*: para contrataciones inferiores a 3.000 euros y de riesgo bajo.
- *Fast*: para contrataciones de entre 3.000 y 25.000 euros y de riesgo bajo.
- *Full*: para evaluar al resto de proveedores.

La evaluación tendrá tres posibles resultados, “Apto”, “Apto con Premisas” y “No Apto”, los cuales tendrán una vigencia de 24 meses para los proveedores evaluados por las modalidades “Fast Básico” o “Fast” y de 12 meses para los evaluados a través de “Full”.

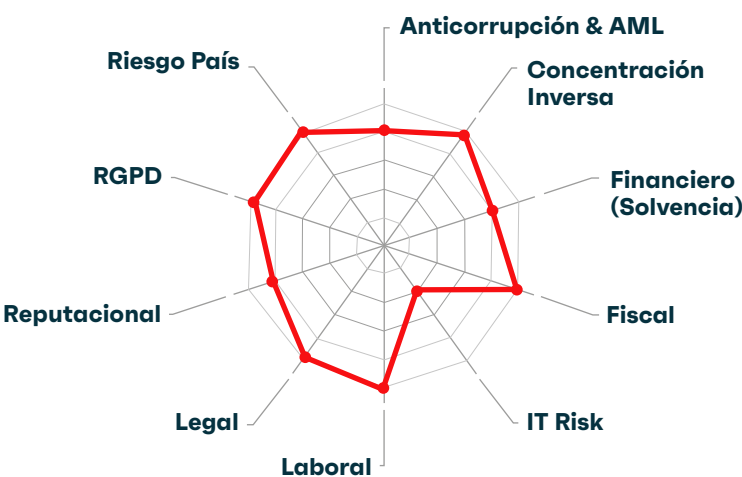
Todos los proveedores y subcontratistas deberán estar al corriente del estado evaluado y de manera satisfactoria mientras la relación contractual con Crea Madrid Nuevo Norte esté vigente.

Los principales módulos analizados en la evaluación de proveedores son:

1. *Anti-Corrupción & Anti-Money Laundering*: inexistencia de evidencias de prácticas corruptas o de blanqueo de capitales a través de consultas en fuentes externas y la evaluación de estos riesgos.

2. Reputacional: inexistencia de evidencias que vinculen al proveedor con casos graves de fraude, corrupción, lavado de dinero, daños al medioambiente, litigios relacionados con temas de Derechos Humanos, protección de datos, entre otros.
3. Riesgo País: se evalúa el riesgo generado por la ubicación geográfica del proveedor.
4. Concentración Inversa: es el riesgo derivado de que un porcentaje elevado de la facturación total de un proveedor esté concentrado en Crea Madrid Nuevo Norte, existiendo por tanto una dependencia significativa con la Sociedad.
5. Financiero: se analiza la situación financiera del proveedor para asegurar una continuidad en el suministro o prestación de servicios.
6. Legal: cumplimiento de los aspectos legales mínimos, con los que el proveedor debe cumplir, para poder operar dentro del marco legal exigido.
7. Laboral: cumplimiento de sus obligaciones de pago con la Seguridad Social y la vigencia de pólizas de seguros de responsabilidad civil.
8. Fiscal: cumplimiento de aspectos fiscales y de sus obligaciones de pago con Hacienda.
9. IT: se evalúa la capacidad de gestión del riesgo tecnológico por parte de un proveedor, a través de la valoración de las certificaciones tecnológicas, del modelo de gobierno, estrategia tecnológica de la organización y del número de incidentes relevantes en sus sistemas.
10. RGPD: cumplimiento de los aspectos esenciales en materia de protección de datos personales.

Teniendo en cuenta que la puntuación objetivo de la evaluación es 100, la puntuación media que han obtenido los proveedores en análisis del riesgo en el 2025 ha sido del 94,69%, aumentando ligeramente respecto al año anterior. El gráfico muestra el detalle de cada variable del Mapa de Riesgo de proveedores:



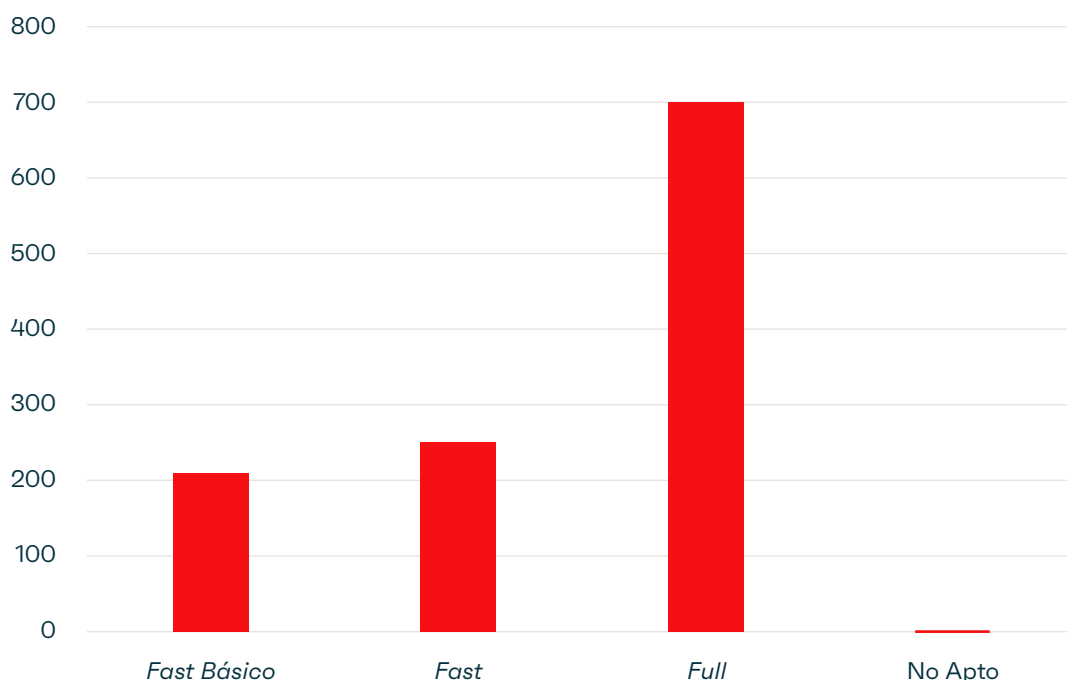
MATRIZ DE RIESGO DE CREA MADRID NUEVO NORTE	
KPI	2025
Laboral	●
Fiscal	●
Legal	●
Riesgo País	●
Concentración Inversa	●
RGPD	●
Anticorrupción & AML	●
Reputacional	●
Financiero (Solvencia)	●
IT Risk	●
TOTAL	●

La Compañía se encuentra en estado de mejora comparando los ratios de 2025 vs 2024, identificando en ámbar los ratios que se mantienen, en rojo los que disminuyen y en verde los que han mejorado.

Todas las variables están por encima del 90%, destacando como variable mejor puntuada la “variable laboral” con un 100% y, como variable menos puntuada, la “variable IT” que sube 15 puntos respecto al año anterior.

Desde diciembre del 2021 que se implantó la evaluación de proveedores, se han gestionado casi 1.163 procesos de evaluación, estando a esta fecha cierre del 2025, 355 proveedores con la evaluación vigente:

PROCESO DE EVALUACIÓN DESDE COMIENZO



05.2.2 Desempeño del proveedor

Valorar la experiencia del suministro o servicio prestado por el proveedor a Crea Madrid Nuevo Norte es fundamental para establecer relaciones estables y duraderas que ayuden a tomar decisiones de contratación para el futuro y a mantener los más altos estándares de calidad. Con estos propósitos Crea Madrid Nuevo Norte implementó en 2023 la valoración del “Desempeño del Proveedor”.

La valoración del desempeño se realiza a los proveedores con pedido superior a 25.000 euros, así como a todos los proveedores con contrato marco vigente.

Se valoran los siguientes criterios:

- Calidad del suministro o servicio recibido.
- Cumplimiento de los plazos de entrega.
- Valoración del equipo de trabajo que presta el servicio.
- Innovación, si el proveedor ha aportado soluciones innovadoras.
- Sostenibilidad, si el proveedor ha aportado soluciones en la materia.

En 2025 se han realizado 87 evaluaciones de desempeño a 74 proveedores, siendo el 99% de estas favorables (entre A y B).

AÑO	A	B	C	D	TOTAL
2024	84	10	0	3	97
2025	78	8	1	0	87

05.2.3 Código ético de proveedores

Crea Madrid Nuevo Norte ha aprobado como parte de su Política de Compras, un Código Ético de Proveedores en donde se establecen los estándares mínimos de comportamiento en materia de conducta ética, social, medioambiental y de prevención de la corrupción, que espera que los proveedores sigan y espera que adopten las políticas y procedimientos necesarios para garantizar su cumplimiento y que lleven a cabo las acciones de comunicación y formación necesarias para asegurar que sus empleados, y su cadena de suministro, comprendan y actúen en concordancia con el contenido de este Código. En los modelos de contratos que los Servicios Jurídicos de Crea Madrid Nuevo Norte han implantado como referentes para contratar, se establece como obligatorio para el proveedor acogerse a este Código Ético y a las demás Políticas corporativas de la Sociedad, sin perjuicio de los eventuales ajustes que se consensuen en la negociación de dichos contratos.

05.2.4 Contrato marco

Mediante la firma de acuerdos de colaboración con los proveedores, Crea Madrid Nuevo Norte establece relaciones sólidas y duraderas que proporcionan estabilidad y calidad en el funcionamiento de los sistemas, operaciones e infraestructuras de Crea Madrid Nuevo Norte. Este mecanismo de compras permite agilizar el proceso de aprovisionamiento con proveedores recurrentes.

Durante 2025 se ha incrementado el uso de contratos marco. A cierre de año, existen 58 contratos marco vigentes por valor de 2,3 millones de euros, con un consumo de casi un 68%.

05.2.5 Política de compras

Aprobada el 3 de noviembre de 2021 y su Norma RC-05 de desarrollo aprobada el 16 de noviembre de 2021 junto con sus Anexos, regulan la adquisición de bienes y contratación de servicios de Crea Madrid Nuevo Norte, teniendo por objeto establecer el modelo de gestión, roles y responsabilidad en el proceso de aprovisionamiento.

Comunidad

06

Comunidad

06.1 Asociaciones

Crea Madrid Nuevo Norte ya colabora activamente con diferentes asociaciones con el objetivo de mejorar la calidad de vida de las personas, y transmitir los valores de innovación y sostenibilidad que han inspirado al Proyecto. Algunas de las asociaciones son las siguientes:



Madrid Futuro

Asociación independiente sin ánimo de lucro, formada por más de 100 empresas, *start-ups*, universidades, instituciones culturales, ONGs, fundaciones, asociaciones empresariales y ciudadanos que se comprometen a hacer de Madrid una de las mejores ciudades del mundo.



Urban Land Institute (ULI)

Organización global y sin ánimo de lucro, dirigida por más de 45.000 profesionales del sector inmobiliario y del desarrollo urbano dedicados a promover el uso responsable del suelo.



Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM)

Corporación de derecho público que representa y defiende los intereses profesionales de los arquitectos de Madrid y salvaguarda los valores culturales y medioambientales de la Arquitectura en beneficio de la sociedad.



Climate KIC

EIT Climate-KIC Spain es la representación en España de la iniciativa europea *EIT Climate-KIC*, la mayor asociación público-privada de Europa que aborda el cambio climático a través de la innovación para construir una economía de carbono cero. Crea Madrid Nuevo Norte apoya y colabora con la iniciativa *Clean Cities ClimAccelerator*, un programa de aceleración de startups que se centran en la lucha contra el cambio climático en las ciudades. La aceleradora está trabajando con Crea Madrid Nuevo Norte y el Ayuntamiento de Madrid para integrar la información sobre el rendimiento medioambiental en los documentos de la licitación de Madrid Nuevo Norte. Esto podría contribuir a la creación de un conjunto de datos locales sobre las emisiones de carbono para su uso en futuros proyectos. Un aspecto esencial de la iniciativa es garantizar que estos datos sean de código abierto, de modo que puedan ser utilizados también por otros agentes, por ejemplo, la ciudad, para la elaboración de políticas estratégicas.



Asprima

Fundada en 1977, es la organización empresarial que defiende los intereses profesionales de las empresas dedicadas a la promoción inmobiliaria en el ámbito de la Comunidad de Madrid, buscando siempre el diálogo con las Administraciones Públicas para intentar buscar soluciones a los problemas que afectan al sector y a la sociedad.



Forética (Ciudades Sostenibles 2030)

Crea Madrid Nuevo Norte ha iniciado su colaboración con el proyecto Ciudades Sostenibles 2030, liderado por Forética, junto a relevantes instituciones públicas y privadas tanto nacionales como internacionales. La iniciativa busca potenciar la colaboración público-privada en el desarrollo de ciudades sostenibles.



Fundación Conama

Fundación que tiene como misión contribuir a crear alianzas sólidas entre los gobiernos, el sector privado y la sociedad civil para conseguir una mayor protección del medio ambiente y el desarrollo sostenible.



Confederación Empresarial de Madrid (CEIM)

Es una organización, sin ánimo de lucro, que representa y defiende los intereses generales y comunes de los empresarios madrileños.



Colegios Oficiales de Arquitectos de España (CSCAE) (Observatorio 2030)

Consejo a nivel estatal de los Colegios Oficiales de Arquitectos en España.



Madrid Capital Mundial

Organización público-privada con el objetivo de conseguir el posicionamiento internacional de Madrid y España como un referente mundial en el ámbito de la ingeniería, construcción y arquitectura.



Clúster de la Edificación

Asociación sin ánimo de lucro compuesta por empresas, universidades y centros de investigación con el objetivo de innovar en la edificación del parque existente y de obra nueva de cualquier uso o tenencia.



Nueva Economía Forum

Organización privada e independiente de debate con sede en Madrid, cuyo objetivo es promover el diálogo y el intercambio de ideas sobre temas políticos, económicos y sociales a través de foros abiertos, neutrales y plurales, atrayendo a personalidades relevantes como Jefes de Estado, representantes de instituciones europeas, líderes empresariales y mediáticos, para debatir sobre la actualidad nacional e internacional.



Círculo de empresarios

Organización sin ánimo de lucro, con sede en Madrid, que tiene como objetivo promover el estudio, la difusión y la defensa de la libre empresa, la iniciativa privada y el papel del empresario en la sociedad española.

06.2 Eventos y jornadas

Además, la Sociedad ha participado durante el 2025 muy activamente en eventos, jornadas y otros actos, para la difusión del Proyecto:

Eventos y jornadas:

- "Transformación digital de la obra civil en España", organizado por el Colegio de Ingenieros de Obras Públicas
- *"Building the future of real estate"*, organizado por Deloitte.
- (RE)Imagina Soluciones Sostenibles para tiempos de cambio, organizado por Saint Gobain.
- "Hacia una nueva Ley del Suelo madrileña", organizado por la Comunidad de Madrid y AEDUR.
- "Regeneración y rehabilitación en Madrid: retos y oportunidades", organizado por Madrid Foro Empresarial.
- "Ciclo de estaciones de ferrocarril: motores de regeneración urbana del siglo XXI", organizada por el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.
- *"Urban Megaprojects and Cultural Innovation: A Swedish-Spanish Exchange"*, en la Embajada española en Estocolmo.
- "Hacia un modelo de ciudad equilibrada, ciudad vs metrópoli", organizado por Madrid Futuro.
- "Participación ciudadana en el urbanismo: una oportunidad para todos", organizado por CreaMNN y ULI Spain.
- Alianza para la Innovación Urbana del Foro de las Ciudades de IFEMA MADRID y la Federación de Municipios de Madrid.

Congresos y ferias:

- Feria internacional de *real estate* MIPIM, celebrada en Cannes.
- *Student Living Forum Spain* organizado por *The Class Foundation*.
- MADRID LEADERS FORUM 2025.
- SIMA PRO.
- Ciudades C40 - *City action to drive clean construction market development*.
- Metrópolis 40 aniversario SEUL CONGRESS 2025.
- Feria inmobiliaria internacional EXPO REAL, en Munich.
- Congreso Internacional de Aguas en Singapur.

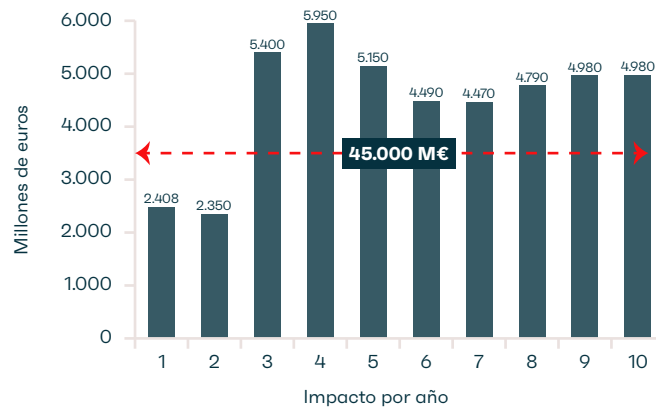
06.3 Impactos socioeconómicos de la actividad de Crea Madrid Nuevo Norte en el empleo y desarrollo local

06.3.1 Datos económicos del Proyecto Madrid Nuevo Norte

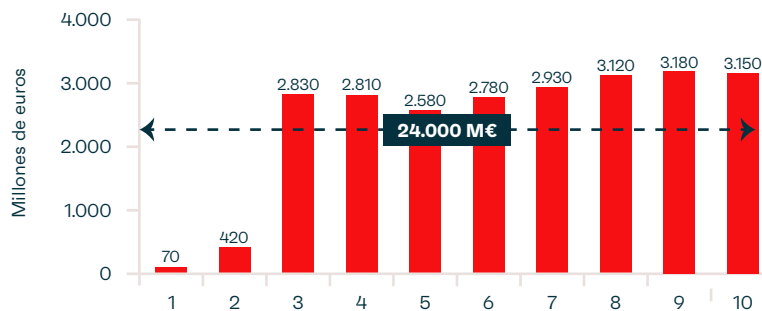
El Proyecto tiene un impacto directo en la economía local, regional y nacional. El profesor Luis A. Puch, Catedrático de la Universidad Complutense de Madrid junto con el Instituto Complutense de Análisis Económico ha realizado un informe que analiza en detalle los beneficios esperados del Proyecto sobre la economía.

El análisis indica que, en el largo plazo, 10 años, el sector inmobiliario cuyo valor añadido bruto medio es de 15.000 millones de euros, es uno de los sectores que más contribuyen al PIB de Madrid y que el sector de la construcción, el cual supone un valor añadido bruto medio de 12.000 millones de euros, también es un importante motor de crecimiento en la economía de la Comunidad de Madrid. El beneficio de ambos sectores a causa del Proyecto tendrá un gran impacto en el PIB regional.

De acuerdo con el análisis citado, una inversión de **3.000 millones de euros** en el sector de la construcción genera en tres años, **5.400 millones de euros y al cabo de 10 años un total de 45.000 millones de euros.**

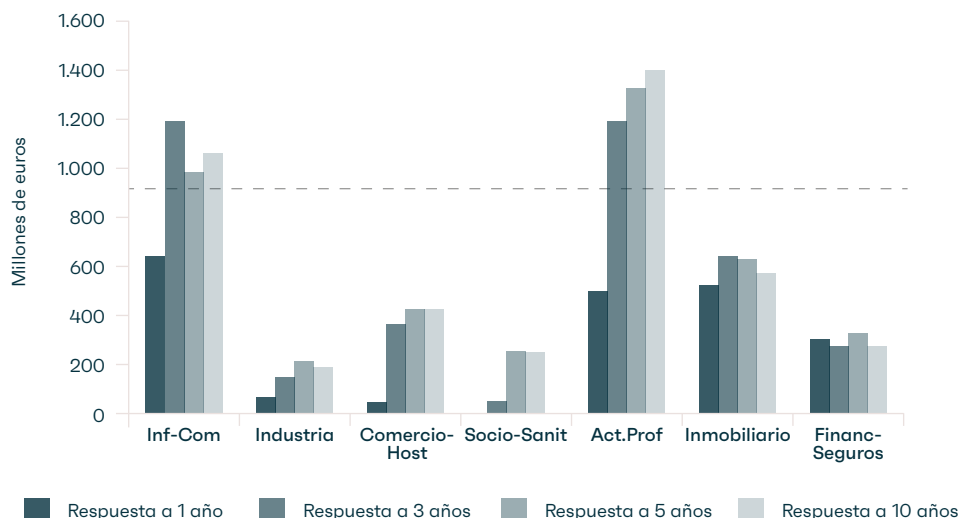


Dicho análisis indica que el sector inmobiliario, con una inversión de **2.400 millones de euros**, genera en 3 años más de **2.800 millones de euros y al cabo de 10 años un impacto consolidado de 24.000 millones de euros.**

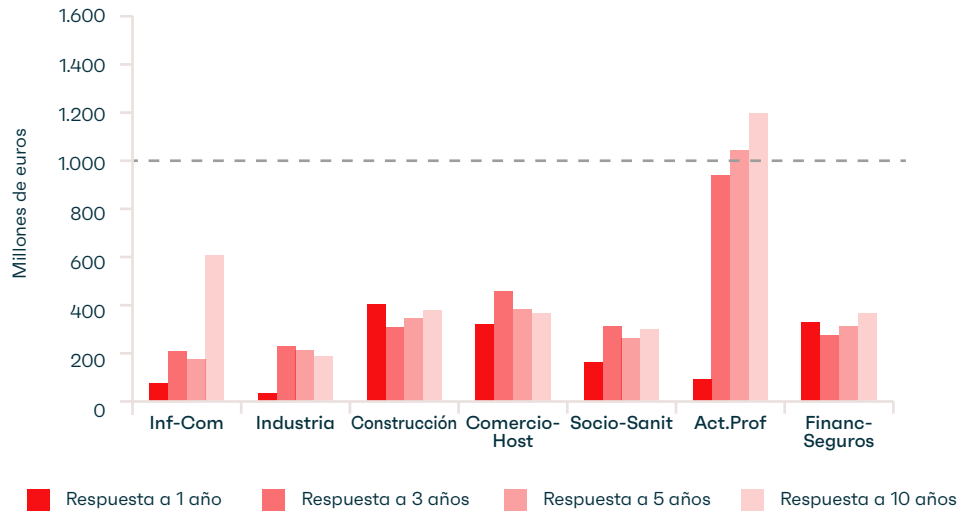


Los sectores de la construcción e inmobiliario, también tienen un impacto beneficioso sobre otros sectores de la economía. Entre ellos los más favorecidos son las actividades profesionales y la información y comunicación.

Como se muestra en el gráfico, una única inversión inicial de **3.000 millones de euros en el sector de la construcción impactaría con más de 1.000 millones de euros tanto en el sector de actividades profesionales como en el de información y comunicación, al cabo de tres años.**



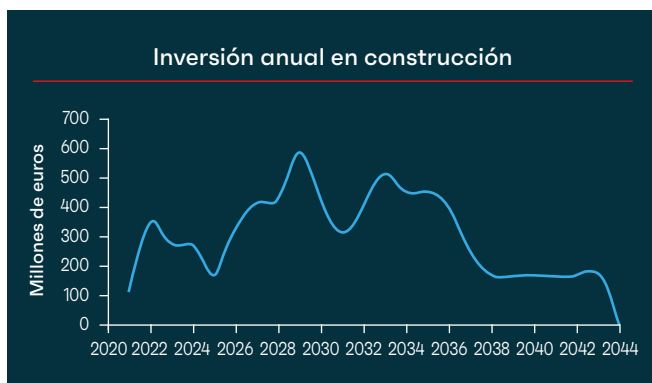
Igualmente, una inversión de **2.400 millones de euros en el sector inmobiliario impactaría en más de 1.000 millones de euros en el transcurso de tan solo 5 años en el sector de las actividades profesionales y en 10 años tendría un impacto de 600 millones** en el sector de la información y comunicación, siendo este el segundo sector más beneficiado.



Fuente: Análisis del Instituto Complutense de Análisis Económico.

El Proyecto supone una inversión de más de 25.200 millones de euros, de los cuales la inversión total productiva supera los 17.000 millones de euros. La inversión productiva se divide de la siguiente manera:

INVERSIÓN TOTAL PRODUCTIVA 17.409 M€



7.000 millones de euros para la construcción que impactará con aproximadamente **15.000 millones de euros a los proveedores** del Proyecto, favoreciendo principalmente a las **actividades profesionales** y en segundo lugar a la **construcción**.



Los **10.000 millones de euros restantes invertidos en inmobiliario** impactarán con **37.000 millones de euros sobre los clientes**. En este caso, también se beneficia en primer lugar el sector de **actividades profesionales**, al cual le sigue el sector de **información y comunicación**.

Cabe destacar que, casi el 60% de los 15.000 millones de euros asociados al impacto de construcción se originarán en los primeros doce años y que hasta 2053 se producirá el 56% de los 37.000 millones de euros derivados de la inversión inmobiliaria.

Por último, se destaca que el PIB de la Comunidad de Madrid podría incrementar en un 43% con un impulso inversor en los sectores de construcción e inmobiliario ya que sería un impulso de demanda que repercutiría más en los proveedores.

06.3.2 Actividad de Crea Madrid Nuevo Norte en los aspectos sociales

En 2025, el proyecto consolidó su modelo de "urbanismo participativo" a través de una estrategia de escucha activa y colaboración permanente con los vecinos centrada en tres pilares:

- Integración: Incorporar las demandas históricas de los barrios colindantes al diseño del proyecto.
- Valor Social: Generar un impacto positivo y vínculos reales con los ciudadanos en todas las fases.
- Resultados: Se realizaron 39 iniciativas con la participación de 1.740 personas, destacando un enfoque inclusivo con una alta representación femenina y del colectivo de personas con discapacidad.

A continuación, se incluye una breve síntesis de las principales actividades llevadas a cabo durante el 2025:

1. Talleres de Cuento

Se creó el libro "Como gata por su casa" para trabajar con niños de 4 a 7 años temas relacionados con la sostenibilidad y ciudades inclusivas, realizando seis talleres en colegios y asociaciones.



Algunos talleres llevados a cabo en colegios y asociaciones de la ciudad.

2. Grupos de trabajo y recorridos por el entorno de Madrid Nuevo Norte

Se establecieron seis grupos de trabajo con asociaciones y vecinos de barrios del entorno para abordar temáticas de interés. Además, se llevaron a cabo recorridos participativos para diagnosticar desafíos y resolver dudas.



Algunos grupos de trabajo y recorridos.

2. Consultas ciudadanas

Se realizaron 55 talleres participativos involucrando a 898 personas de manera presencial y más de 400 a través de encuestas digitales para el proyecto de urbanización de los ámbitos Malmea-San Roque-Tres Olivos y Centro de Negocios Chamartín. Las consultas abordaron aspectos relativos a la movilidad sostenible, equipamiento, uso y diseño del espacio público y zonas verdes, entre otros.



Algunos procesos de consultas.

4. Concurso de pintura

Este certamen, impulsado por Crea Madrid Nuevo Norte y asociaciones vecinales, utiliza la pintura para reflexionar sobre entornos urbanos sostenibles e inclusivos. Su objetivo principal es destacar cómo el arte es un aspecto fundamental en la creación de ciudades, dotando de carácter, identidad y personalidad los espacios públicos. Se recibieron 53 obras y llevamos a cabo una exposición que atrajo a más de 800 visitantes.



Algunas imágenes de la exposición.

5. Participación Fiestas de Las Tablas

En las fiestas de Las Tablas, se fomentó la cohesión vecinal y la difusión del proyecto, incluyendo la lectura del cuento “Como gata por su casa” para sensibilizar sobre ciudades sostenibles.



Cartel de fiestas “Las Tablas”.

6. Eventos

- Evento “Madrid 2050: innovación, territorio y participación” organizado por el COAM junto a la Fundación Juan XXIII y el CIEC, centrado en el diseño de entornos urbanos sostenibles, justos y resilientes. Se presentaron soluciones innovadoras y de economía circular, destacando un modelo de ciudad centrado en las personas para el futuro de Madrid.
- Evento “Participación ciudadana en el urbanismo: una oportunidad para todos” encuentro organizado por Crea Madrid Nuevo Norte y Uli Spain en el marco del *Urban October* impulsado por *ONU-Hábitat* para celebrar el día internacional de las ciudades se convirtió en un espacio de referencia para debatir sobre cómo la participación ciudadana es el motor fundamental para crear ciudades resilientes, innovadoras y sostenibles.



Cartel de evento “Centro de Innovación y Economía Circular”.



Algunas imágenes del evento “Día de las Ciudades”.

7. Publicación sobre participación ciudadana en Madrid Nuevo Norte

Se publicó un documento que muestra cómo la implicación de vecinos y entidades sociales permite crear un proyecto más inclusivo, sostenible y ajustado a las necesidades reales. También define un modelo de trabajo donde la participación no es solo una consulta, sino la base para cualquier transformación urbana.



Algunas imágenes de la publicación “tu ciudad, tu voz, tu futuro”.

Cimientos de la gobernanza de la Compañía



07

Cimientos de la gobernanza de la Compañía

07.1 Seguridad de la información y privacidad

El Consejo de Administración de Crea Madrid Nuevo Norte aprobó la Política General de Seguridad de la Información y las Comunicaciones en 2023, y su aplicación continúa en 2025. Esta política regula tanto el tratamiento de la información interna como el comportamiento de sus empleados respecto a la seguridad y privacidad de la información y, se revisa y actualiza de forma anual para garantizar que las normas desarrolladas en la misma se aplican correctamente y se cubren las nuevas necesidades producidas en el ecosistema interno y externo de Crea Madrid Nuevo Norte.

07.2 Anticorrupción y antisoborno

Crea Madrid Nuevo Norte tiene un compromiso firme con la legalidad y sus principios requieren actuar con la máxima honestidad, integridad y transparencia, tanto dentro de la Sociedad, como con clientes, agentes, intermediarios, proveedores, socios comerciales (incluyendo aquellos que puedan interactuar en nombre o por cuenta de Crea Madrid Nuevo Norte con Administraciones Públicas), instituciones públicas o privadas, y otros terceros con los que se relacione la Sociedad.

Es por esto por lo que cuenta con una Política Anticorrupción, que se enmarca en una cultura de cumplimiento y conducta ética, que implica diseñar, aprobar y hacer cumplir Políticas dirigidas a prevenir y erradicar la corrupción. Su objetivo es, por un lado, desarrollar los principios y directrices recogidos en el Código de Conducta aprobado por el Consejo de Administración, y por otro es establecer el marco de actuación de Crea Madrid Nuevo Norte para prevenir, detectar y promover la comunicación de prácticas corruptas o situaciones de riesgo, fijar pautas concretas de comportamiento en actividades o áreas sensibles, facilitar el reconocimiento de supuestos que exijan una especial cautela y, en caso de duda, proporcionar el adecuado asesoramiento. Será de obligado cumplimiento para todos los administradores, directivos y empleados en todas las actividades derivadas de su posición o cargo, en Crea Madrid Nuevo Norte.

A su vez, Crea Madrid Nuevo Norte cuenta con un Sistema de Gestión de *Compliance* Penal, que incluye el Sistema de Gestión Antisoborno, al objeto de promover una verdadera cultura empresarial de integridad y prevención de cualesquiera irregularidades o ilícitos penales. De este modo, Crea Madrid Nuevo Norte refuerza e impulsa su cultura ético empresarial, asienta sus mecanismos de control y reduce la posibilidad de que se cometan ilícitos penales en su seno, ya sea de forma directa o indirecta.

Crea Madrid Nuevo Norte rechaza cualquier práctica corrupta que tenga por finalidad la obtención de ventajas ilegales o indebidas. Crea Madrid Nuevo Norte espera tanto de sus empleados como de terceros, y asume como propio el compromiso de participar activamente en la prevención y la lucha contra la corrupción, tanto en el sector público como en el privado.

A continuación, se explican algunas otras políticas aplicables:

- **Política de Prevención de Riesgos Penales**, que establece los principios y directrices básicas en materia de cumplimiento ético y prevención y gestión de riesgos penales en Crea Madrid Nuevo Norte.
- **Política de Conflictos de Intereses**, que define y establece los principios y principales medidas para identificar, prevenir y gestionar los conflictos de intereses reales o potenciales que puedan darse en el seno de la actividad de Crea Madrid Nuevo Norte.
- **Política de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo**, que establece los criterios comunes y el marco de actuación general que habrá de seguir CreaMNN para prevenir, mitigar y gestionar el riesgo de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo
- **Política del Sistema Interno de Información y Protección del Informante y su Procedimiento de Gestión**, que demuestra el compromiso de Crea Madrid Nuevo Norte con el cumplimiento normativo, fomentando una cultura de ética, buen gobierno, transparencia e integridad con nuestros grupos de interés.

07.3 Relación con los proveedores

Trabajar de manera íntegra y transparente son dos valores fundamentales para Crea Madrid Nuevo Norte, para ello se han establecido políticas que garanticen su cumplimiento. La Política y Norma de Compras, junto con los Principios de Aprovisionamiento, el Código Ético para Proveedores y Criterios de Evaluación de Proveedores, que forman parte de la misma, así como otras normas de la Sociedad entre las que destacan la Política Anticorrupción y la Política de Conflicto de Intereses, rigen las relaciones de Crea Madrid Nuevo Norte para con sus proveedores.

Para garantizar el cumplimiento de los procesos de contratación, Crea Madrid Nuevo Norte dispone de e-LICITA, portal de proveedores y herramienta de licitaciones.

A lo largo del 2025, Crea Madrid Nuevo Norte ha gestionado más de 160 procesos de compra en los que han participado más de 400 proveedores.

07.4 Responsabilidad y transparencia fiscal

Si bien es cierto que Madrid Nuevo Norte supondrá una inversión pública de más de 2.000 millones de euros, contribuirá a las Administraciones Públicas con más de 6.000 millones, por tanto, su aportación será positiva con más de 4.000 millones de euros.

07.5 Derechos Humanos

Crea Madrid Nuevo Norte quiere expresar que el respeto a la dignidad de la persona y sus derechos fundamentales constituyen un elemento básico en su conducta. Crea Madrid Nuevo Norte promueve la aplicación y el respeto a los Derechos Humanos conforme a la Carta Internacional de los Derechos Humanos, al Pacto Mundial de las Naciones Unidas y a los principios de actuación y las recomendaciones para el desarrollo de la actividad de negocios publicados por las Naciones Unidas, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico y la Organización Internacional del Trabajo.

Glosario 1/2

APR 05.10

Área de Planeamiento Remitido “Estación de Chamartín”.

APE 05.31

Área de Planeamiento Específico “Centro de Negocios Chamartín”.

APE 08.20

Área de Planeamiento Específico “Malmea-San Roque-Tres Olivos”.

APE 08.21

Área de Planeamiento Específico “Las Tablas Oeste”.

Básico +

“Básico +” significa que el cálculo de emisiones incluye:

Alcance 1 (Emisiones directas) Emisiones generadas directamente por fuentes que son propiedad o están controladas por el Proyecto o la Compañía (por ejemplo, combustibles quemados en calderas, vehículos propios, etc.).

Alcance 2 (Emisiones indirectas de energía) Emisiones resultantes de la generación de electricidad, calor o vapor adquiridos y consumidos por el Proyecto.

Alcance 3 (Otras emisiones indirectas) Emisiones que ocurren fuera de las operaciones directas del Proyecto, pero que están relacionadas con su actividad, como las emisiones de la cadena de suministro, el transporte de materiales o personas, la construcción de infraestructuras, el uso futuro de los edificios, etc.

BREEAM

(*Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology*) es el método de evaluación y certificación de la sostenibilidad en la edificación técnicamente más avanzado y líder a nivel mundial por el número de proyectos certificados desde su creación en 1990.

Building Information Modelling (BIM)

Metodología de trabajo especializada en proyectos de construcción.

Certificación acreditada bajo el estándar ISO 37001:2016

La obtención de esta certificación, otorgada por Bureau Veritas y acreditada por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC), reconoce que Crea Madrid Nuevo Norte ha implementado políticas y procedimientos diseñados para evitar el soborno, promover una cultura ética y establecer los controles adecuados para identificar y abordar cualquier riesgo en este ámbito.

Certificación acreditada bajo el estándar UNE 19601: 2017

Emitida por Bureau Veritas, relativo a los Sistemas de Gestión de *Compliance* Penal. El objetivo es ir más allá del simple cumplimiento de la legislación, promoviendo una cultura ética y de cumplimiento corporativo, así como la prevención de delitos, mediante la implementación de un Sistema de Gestión de *Compliance* Penal que permita mitigar cualquier riesgo de esta naturaleza dentro de la compañía.

Certificación ISO 19650

Certificación en la gestión de la información a lo largo de todo el ciclo de vida de un activo construido utilizando el modelado de información para la edificación.

Certificación de Bureau Veritas relativa al Sistema de Gestión del Canal de Denuncias

Basado en la norma ISO 37002:2021. Esta certificación pone de manifiesto el compromiso de Crea Madrid Nuevo Norte en promover un entorno que facilite la denuncia de posibles irregularidades, estableciendo procedimientos para la recepción y gestión de denuncias por comportamientos contrarios a su Código de Conducta y la regulación aplicable.

Comisión Gestora

Entidad instrumental sin personalidad jurídica integrada por las personas físicas y jurídicas propietarias de los terrenos y/o de derechos de aprovechamiento de un ámbito determinado, cuyo objeto es impulsar el desarrollo urbanístico de tal ámbito hasta la constitución de la correspondiente junta de compensación, mediante la realización por sí misma o a través de terceros de las actividades y trabajos necesarios para la formulación de las iniciativas de desarrollo y la presentación ante las Administraciones Públicas de cuantos documentos técnicos y jurídicos fueran exigibles.

Convenio Marco de infraestructuras singulares

Convenio de colaboración público-privada para la coordinación, financiación y ejecución de las actuaciones singulares previstas en la MPG.

EDAR en Valdebebas

Estación Depuradora de Aguas Residuales de Valdebebas.

El Análisis de Ciclo de Vida (ACV), conforme a la norma UNE-EN 15643:2021 – Sostenibilidad en la construcción, incluye los siguientes Alcances A1-A5

Los alcances A1-A5 se refieren a las etapas iniciales del ciclo de vida de un producto de construcción o edificio, cubriendo desde la extracción de materias primas hasta la finalización de la obra. De acuerdo con la norma UNE-EN 15643:2021 - Sostenibilidad en la construcción (Marco para la evaluación de los edificios y las obras de ingeniería civil), los módulos del ciclo de vida considerados incluyen:

Fase de Producción

- A1. Suministro de materias primas: extracción y procesamiento de las materias primas necesarias para la fabricación del producto (incluyendo impactos asociados a extracción, transporte y transformación inicial).
- A2. Transporte: traslado de las materias primas desde el punto de extracción o procesamiento hasta el centro de producción.
- A3. Fabricación: proceso de fabricación y ensamblaje del producto final, incluyendo consumos energéticos, uso de recursos, emisiones y generación de residuos.

Fase de Construcción

- A4. Transporte a obra: traslado de los materiales desde el centro de producción hasta el emplazamiento del proyecto.
- A5. Proceso de construcción: recursos consumidos, residuos generados y emisiones producidas durante la ejecución de la infraestructura.

Entidades Públicas Ferroviarias

Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), Entidad Pública Empresarial ADIF-Alta Velocidad (ADIF AV), Entidad Pública Empresarial Renfe-Operadora y Renfe Ingeniería y Mantenimiento, S.M.E, S.A.

Glosario 2/2

Entidad Urbanística Colaboradora de Coordinación (EUCC)

Entidad donde las cuatro Juntas están representadas y se validan las decisiones de gestión de aquellos elementos compartidos o comunes entre los ámbitos para la adecuada urbanización total de Madrid Nuevo Norte.

Estudio de Tráfico y Movilidad de la MPG

El Estudio de Tráfico y Movilidad asociado a la Modificación Puntual del Plan General (MPG) para el proyecto Madrid Nuevo Norte es un análisis técnico que evalúa cómo el desarrollo urbanístico planificado afectará la movilidad y el tráfico en la zona y sus alrededores. Este estudio tiene como objetivo identificar y proponer soluciones para garantizar una circulación eficiente y sostenible, considerando el incremento de desplazamientos que generará el proyecto.

Fase de gestión y ejecución

Conjunto de operaciones y procedimientos diseñados legalmente para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.

LEED

(Leadership in Energy & Environmental Design) se desarrolla para acreditar el uso de diferentes estrategias que certifican que los edificios obtienen un sello en Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental para edificios sustentables.

Marco Director

Estudio estratégico que establece objetivos y directrices para la toma de decisiones, y que fueron elaborados para Crea Madrid Nuevo Norte en relación con las siguientes materias: Accesibilidad Universal, Certificaciones de Sostenibilidad, Drenaje Urbano Sostenible, Energía, Logística, Paisaje, Residuos y Telecomunicaciones.

MPG

Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en los ámbitos de planeamiento APR 08.03 "Prolongación de Castellana" y APE 05.27 "Colonia de Campamento".

ODS

Objetivos de Desarrollo Sostenible, son 17 objetivos globales establecidos en 2015 por la Asamblea General de las Naciones Unidas que se pretende sean alcanzados en 2030.

PGOUM

Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Plan Parcial de Reforma Interior del APR 05.10 (PPRI)

Plan parcial de reforma interior, instrumento de planeamiento de desarrollo que tiene por objeto definir la ordenación pormenorizada del Área de Planeamiento Remitido "Estación de Chamartín".

Políticas

Conjunto de principios y normas que guían la toma de decisiones y acciones de un gobierno, organización o individuo en relación con un tema o situación específica.

Sistema de Infraestructuras Públicas

Parcelas destinadas a infraestructuras públicas (instalaciones técnicas, energéticas, ferroviarias, servicios urbanos, etc.). En ocasiones con "Equipamiento Especial" o infraestructura específica.

Sistema General Ferroviario

Suelos calificados como Sistema General destinados a infraestructuras ferroviarias (vías, playas de vías, accesos, instalaciones técnicas vinculadas al ferrocarril, etc.).

Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS)

Elementos superficiales, permeables, integrantes de la estructura urbana-hidrológica-paisajística, destinados a filtrar, retener, transportar, acumular, reutilizar e infiltrar al terreno el agua de lluvia, de forma que no degraden e incluso restauren la calidad del agua que gestionan.

Sociedad de Gestión de Proyectos Urbanísticos (SGF-SIP)

Compañía responsable de impulsar el proyecto de transformación urbana en Madrid Nuevo Norte.



CR
EA

**Madrid
Nuevo
Norte**

